

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Viltstigen

769629-3526

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Viltstigen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Bostadsrättsföreningen Viltstigen, registrerad hos Bolagsverket 2015-01-02, förvärvade 2015-10-06 fastigheten Nacka, Bo 1:762 med adress Viltstigen 2 i Saltsjö-Boo. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta förening) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten består av ett hus i två plan med två lägenheter, tillhörande garage samt ett Attefallshus. Fastighetens taxeringsvärde är 12 362 000 kronor, varav taxeringsvärdet för byggnaderna uppgår till 4 988 000 kronor. Total boyta är 211 m² och markytan är 1 324 m². Föreningen äger fastigheten. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB och den tekniska förvaltningen sköts i möjligaste mån av medlemmarna.

Styrelsens sammansättning har sedan 2020-07-30 varit:

Alexandre Gomes Cavalcanti	Ordförande
Martin Modig	Ledamot
Jens Ekholm	Ledamot

Revisor: Ann-Marlene Jonsson

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 25 % per 2023-10-01

Medlemsinformation

Ingen lägenhet har överlåtits. Ingen medlem har lämnat föreningen och ingen medlem har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets början till fem personer och vid årets slut till fem personer.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning tkr	93	89	89	91
Resultat efter finansiella poster tkr	-49	-53	-60	-40
Soliditet (%)	89,3	89,3	89,2	89,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	443	423	423	423
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 914	6 985	7 056	7 073
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 914	6 985	7 056	7 073
Sparande per kvm (kr/kvm)	11	-7	-42	57
Räntekänslighet (%)	15,6	16,5	16,7	16,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	76	85	77	66
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,7	98,9	99,7	100,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I energikostnad ingår vatten & avlopp.

Upplysning vid förlust

Föreningen höjde årsavgifterna med 25 % per 2023-10-01 för att klara sina åtaganden på såväl kort som lång sikt. Årsavgifter tas inte ut för att fullt ut täcka de avskrivningar som görs varför ett minusresultat är att vänta även i fortsättningen. Kassaflödet kommer dock att vara positivt tack vare de åtgärder som genomförts. Därmed räknar föreningen med att kunna avsätta medel för kommande underhåll, reparationer och åtaganden. Styrelsen fortsätter följa kostnadsutvecklingen och läget på räntemarknaden för att i tid kunna avgöra om fler avgiftshöjningar är nödvändiga.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 650 000	64 302	-305 563	-53 199	12 355 540
underhåll		12 500	-12 500		0
Disposition av föregående års resultat:			-53 199	53 199	0
Årets resultat				-49 344	-49 344
Belopp vid årets utgång	12 650 000	76 802	-371 262	-49 344	12 306 196

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-371 262
årets förlust	-49 344
Totalt	-420 606

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	12 500
i ny räkning överföres	-433 106
Totalt	-420 606

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	93 405	89 352
Övriga rörelseintäkter		304	1 026
Summa rörelseintäkter		93 709	90 378
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-67 772	-68 056
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-51 643	-51 643
Summa rörelsekostnader		-119 415	-119 699
Rörelseresultat		-25 706	-29 321
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 638	-23 878
Summa finansiella poster		-23 638	-23 878
Resultat efter finansiella poster		-49 344	-53 199
Årets resultat		-49 344	-53 199

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	13 709 328	13 758 162
Inventarier, verktyg och installationer	5	36 512	39 321
Summa materiella anläggningstillgångar		13 745 840	13 797 483
Summa anläggningstillgångar		13 745 840	13 797 483
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 328	1 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 830	15 198
Summa kortfristiga fordringar		19 158	16 260
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		16 601	29 908
Summa kassa och bank		16 601	29 908
Summa omsättningstillgångar		35 759	46 168
SUMMA TILLGÅNGAR		13 781 599	13 843 651

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 650 000	12 650 000
Fond för yttre underhåll		76 802	64 302
Summa bundet eget kapital		12 726 802	12 714 302
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-371 262	-305 563
Årets resultat		-49 344	-53 199
Summa fritt eget kapital		-420 606	-358 762
Summa eget kapital		12 306 196	12 355 540
Långfristiga skulder			
	6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 443 997	1 458 921
Summa långfristiga skulder		1 443 997	1 458 921
Kortfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		14 924	14 924
Leverantörsskulder		1 250	1 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15 232	13 016
Summa kortfristiga skulder		31 406	29 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 781 599	13 843 651

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-49 344

-53 199

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

51 643

51 643

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

2 299

-1 556

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-266

0

Förändring av kortfristiga fordringar

-2 632

-2 220

Förändring av leverantörsskulder

0

1 250

Förändring av kortfristiga skulder

2 216

320

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 617

-2 206

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-14 924

-14 924

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-14 924

-14 924

Årets kassaflöde

-13 307

-17 130

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

29 908

47 038

Likvida medel vid årets slut

16 601

29 908

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 (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.
Lån som löper med 3-månaders ränta redovisas som långfristiga om inte föreningen har för avsikt att slutbetala lånet under året.

Reservering till Fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med ett belopp minst motsvarande 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster tkr

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 Nettoomsättning

	2023	2022
Månadsavgifter	93 405	89 352
Summa nettoomsättning	93 405	89 352

I föreningens årsavgifter ingår vatten & avlopp samt sophämtning.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Vatten & avlopp	-16 132	-17 885
Sophämtning	-7 368	-7 850
Postbefordran	-814	-313
Fastighetsförsäkring	-17 369	-17 627
Revisionsarvoden	-5 500	-5 500
Övriga förvaltningskostnader	-304	-1 026
Redovisningstjänster	-19 035	-16 535
Bankkostnader	-1 250	-1 320
Summa övriga externa kostnader	-67 772	-68 056

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 100 000	14 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 100 000	14 100 000
Ingående avskrivningar	-341 838	-293 004
Årets avskrivningar	-48 834	-48 834
Utgående ackumulerade avskrivningar	-390 672	-341 838
Utgående redovisat värde	13 709 328	13 758 162
Taxeringsvärden byggnader	4 988 000	4 988 000
Taxeringsvärden mark	7 374 000	7 374 000
Summa taxeringsvärden	12 362 000	12 362 000
Bokfört värde byggnader	9 376 201	9 425 035
Bokfört värde mark	4 333 127	4 333 127
Summa byggnader och mark	13 709 328	13 758 162

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 175	56 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 175	56 175
Ingående avskrivningar	-16 854	-14 045
Årets avskrivningar	-2 809	-2 809
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 663	-16 854
Utgående redovisat värde	36 512	39 321

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån Stadshypotek nr 05-129414-134095 1,61% 2026-09-30	1 443 997	1 458 921
Summa långfristiga skulder	1 443 997	1 458 921

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 1 458 921 kr (1 473 845 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 443 997	1 458 921
Summa långfristiga skulder	1 443 997	1 458 921
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 924	14 924
Summa kortfristiga skulder	14 924	14 924

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 234 000	2 234 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2 234 000	2 234 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En vattenläcka upptäcktes och åtgärdades i Attefallshuset under våren.

Ny styrelse bestående av Martin Modig, Alexandre Gomes Cavalcanti och Susanna Modig tillträdde under september.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

NACKA, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandre Gomes Cavalcanti
Ordförande

Martin Modig

Susanna Modig

Revisorspåteckning

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

Ann-Marlene Jonsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till stämman i Bostadsrättsföreningen Viltstigen

Organisationsnummer 769629-3526

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Viltstigen.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker

att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Viltstigen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Marlene Jonsson

Verifikat

Transaktion 09222115557528813988

Dokument

Årsredovisning Viltstigen 2023
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2024-10-07 18:45:45 CEST (+0200) av Anders Uby (AU)
Färdigställt 2024-10-11 23:14:35 CEST (+0200)

Initierare

Anders Uby (AU)
Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB
Org. nr 556907-4163
anders.uby@efin.se
+46722531466

Signerare

Alexandre Gomes Cavalcanti (AGC)
alex.gcavalcanti@hotmail.com
Signerade 2024-10-09 07:32:31 CEST (+0200)

Martin Modig (MM)
martinmodig@gmail.com
Signerade 2024-10-07 20:02:48 CEST (+0200)

Susanna Modig (SM)
susanna.landgren@gmail.com
Signerade 2024-10-11 20:47:58 CEST (+0200)

Ann-Marlene Jonsson (AJ)
jonssonannis@gmail.com
Signerade 2024-10-11 23:14:35 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

