

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Viltstigen

769629-3526

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Viltstigen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 15 655 000 kronor, varav taxeringsvärdet för byggnaderna uppgår till 9 433 000 kronor. Total boyta är cirka 225 kvm och markytan är 1 324 kvm. 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 mellan 2020-07-30 2024-09-09 varit:

Alexandre Gomes Cavalcanti	Ordförande
Martin Modig	Ledamot
Jens Ekholm	Ledamot

Revisor: Ann-Marlene Jonsson

Under extra stämma 2024-09-09 byttes ledamot Jens Ekholm ut mot ny ledamot Susanna Modig. Styrelsens sammansättning har sedan 2024-09-09 varit:

Alexandre Gomes Cavalcanti	Ordförande
Martin Modig	Ledamot
Susanna Modig	Ledamot

Revisor: Ann-Marlene Jonsson

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen genomförde i början av året ett kapitaltillskott om 12 000 kronor för att finansiera reparation av skador efter uppkommen vattenläcka.

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	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning tkr	116	93	89	89
Resultat efter finansiella poster tkr	-71	-49	-53	-60
Soliditet (%)	89,3	89,3	89,3	89,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	514	415	397	423
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 418	6 484	6 550	7 056
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 418	6 484	6 550	7 056
Sparande per kvm (kr/kvm)	-85	10	-7	-42
Räntekänslighet (%)	12,5	15,6	16,5	16,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	111	72	79	77
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,7	99,7	98,9	99,7

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. Eytt kapitaltillskott gjordes under 2024 och styrelsen lägger nu tonvikten på att åstadkomma en mer hållbar ekonomi än tidigare. 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	76 802	-371 262	-49 344	12 306 196
underhåll		12 500	-12 500		0
Disposition av föregående års resultat:			-49 344	49 344	0
Insatshöjning	12 000				12 000
Årets resultat				-70 713	-70 713
Belopp vid årets utgång	12 662 000	89 302	-433 106	-70 713	12 247 483

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-433 106
årets förlust	-70 713
Totalt	-503 819

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	15 655
i ny räkning överföres	-519 474
Totalt	-503 819

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	115 686	93 405
Övriga rörelseintäkter		11 903	304
Summa rörelseintäkter		127 589	93 709
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-123 132	-67 772
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-51 643	-51 643
Summa rörelsekostnader		-174 775	-119 415
Rörelseresultat		-47 186	-25 706
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 527	-23 638
Summa finansiella poster		-23 527	-23 638
Resultat efter finansiella poster		-70 713	-49 344
Årets resultat		-70 713	-49 344

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	13 660 494	13 709 328
Inventarier, verktyg och installationer	5	33 703	36 512
Summa materiella anläggningstillgångar		13 694 197	13 745 840

Summa anläggningstillgångar

13 694 197

13 745 840

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 328	1 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 528	17 830
Summa kortfristiga fordringar		5 856	19 158

Kassa och bank

Kassa och bank		9 236	16 601
Summa kassa och bank		9 236	16 601

Summa omsättningstillgångar

15 092

35 759

SUMMA TILLGÅNGAR

13 709 289

13 781 599

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	12 662 000	12 650 000
Fond för yttre underhåll	89 302	76 802
Summa bundet eget kapital	12 751 302	12 726 802

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-433 106	-371 262
Årets resultat	-70 713	-49 344
Summa fritt eget kapital	-503 819	-420 606

Summa eget kapital	12 247 483	12 306 196
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut	1 429 073	1 443 997
Summa långfristiga skulder	1 429 073	1 443 997

Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	14 924	14 924
Leverantörsskulder	1 900	1 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 909	15 232
Summa kortfristiga skulder	32 733	31 406

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 709 289	13 781 599
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-70 713

-49 344

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

51 643

51 643

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

-19 070

2 299

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

-266

Förändring av kortfristiga fordringar

13 302

-2 632

Förändring av leverantörsskulder

650

0

Förändring av kortfristiga skulder

677

2 216

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-4 441

1 617

Finansieringsverksamheten

Insatshöjning

12 000

0

Amortering av lån

-14 924

-14 924

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 924

-14 924

Årets kassaflöde

-7 365

-13 307

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

16 601

29 908

Likvida medel vid årets slut

9 236

16 601

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

	2024	2023
Månadsavgifter	115 686	93 405
Summa nettoomsättning	115 686	93 405

I föreningens årsavgifter ingår vatten & avlopp samt sophämtning.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Vatten & avlopp	-24 972	-16 132
Sophämtning	-7 425	-7 368
Reparation och underhåll bostäder	-38 864	0
Postbefordran	0	-814
Fastighetsförsäkring	-18 552	-17 369
Revisionsarvoden	-6 050	-5 500
Övriga förvaltningskostnader	-800	-304
Redovisningstjänster	-25 030	-19 035
Bankkostnader	-1 439	-1 250
Summa övriga externa kostnader	-123 132	-67 772

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 100 000	14 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 100 000	14 100 000
Ingående avskrivningar	-390 672	-341 838
Årets avskrivningar	-48 834	-48 834
Utgående ackumulerade avskrivningar	-439 506	-390 672
Utgående redovisat värde	13 660 494	13 709 328
Taxeringsvärden byggnader	6 222 000	4 988 000
Taxeringsvärden mark	9 433 000	7 374 000
Summa taxeringsvärden	15 655 000	12 362 000
Bokfört värde byggnader	9 327 367	9 376 201
Bokfört värde mark	4 333 127	4 333 127
Summa byggnader och mark	13 660 494	13 709 328

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 175	56 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 175	56 175
Ingående avskrivningar	-19 663	-16 854
Årets avskrivningar	-2 809	-2 809
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 472	-19 663
Utgående redovisat värde	33 703	36 512

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån Stadshypotek nr 05-129414-134095 1,61% 2026-09-30	1 429 073	1 443 997
Summa långfristiga skulder	1 429 073	1 443 997

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 1 443 997 kr (1 458 921 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 429 073	1 443 997
Summa långfristiga skulder	1 429 073	1 443 997
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 924	14 924
Summa kortfristiga skulder	14 924	14 924

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
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

Viltstigen 2C har haft en vattenskada som orsakats av felbyggd takhuv. Vattenskadan var lindrig och är åtgärdad. Då vatten trängt in utifrån täcker föreningens försäkring ej kostnaderna för besiktning, fuktkontroll, återställa stomme och åtgärd av orsak till vattenskadan. Styrelsen arbetar nu med att ta in offert för besiktning av takhuvar på hus 2B samt 2A (Attefallshus) samt åtgärd av samtliga takhuvar på 2A, B och C. Styrelsen har konstaterat behov av att se över stadgar för att förtydliga vad föreningen ska bekosta och vad medlem ska bekosta i detta fall och framgent vid liknande situationer. Tonvikt läggs nu på hur föreningen ska få en mer hållbar ekonomi på sikt.

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 med utgångspunkt i god revisionssed 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 2024 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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 revisionssed 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 09222115557549696394

Dokument

Årsredovisning Viltstigen 2024

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2025-06-17 14:26:36 CEST (+0200) av Anders

Uby (AU)

Färdigställt 2025-06-18 08:11:11 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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ALEXANDRE GOMES CAVALCANTI"

Signerade 2025-06-17 16:23:10 CEST (+0200)

Susanna Modig (SM)

susanna.landgren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SUSANNA MODIG"

Signerade 2025-06-18 08:03:35 CEST (+0200)

Martin Modig (MM)

martinmodig@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARTIN MODIG"

Signerade 2025-06-17 18:52:59 CEST (+0200)

Ann-Marlene Jonsson (AJ)

jonssonannis@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-MARLENE JONSSON"

Signerade 2025-06-18 08:11:11 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557549696394

Detta verifikat är utfärdat 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://scribe.com/verify>

