

Bostadsrättsföreningen Sund Värmdö

Org.nr: 769638-5249

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sund Värmdö, organisationsnummer 769638-5249, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag och beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen förvärvade aktierna från Vivioo Projekt 2 AB som ägde fastigheterna Värmdö Sund 1:18, 1:19, 1:20, 1:21. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheterna genom en interntransaktion från bolaget.

Normal underhållsplan utifrån behov.

Föreningens säte är i Värmdö

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Länsförsäkringar Stockholm

Styrelse

Ordförande	Kenneth Sundman
Ledamot	Michel Conte
Ledamot	Anna Carlberg
Ledamot	Karin Fritz

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-08-29.

Revisor

Extern	Niklas Makal
	Convensia

Valberedning

Valberedningen har bestått av Daniel Ahlqvist och Ulrika Juaer

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Räfsevägen 5-27

Nybyggnadsår: 2021

Värdeår: 2021

Fastighetsbeteckning: Värmdö Sund 1:18, 1:19, 1:20 samt 1:21

Föreningens fastigheter består av 4 st parhus med 2 st lägenheter vardera om 106 kvm samt 4 st studiohus om 34 kvm. Total bostadsyta är 984 kvm. Fastigheten taxeras som småhusenhet.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	4	136
4 rok	8	848
Summa	12	

Totalt antal bostadslägenheter: 12

Totalyta (m²): 984

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har fastigheten fått sin ordinarie el inkopplad och respektive lägenhetsinnehavare står för sina egna elkostnader från och med sommaren 2023.

Under 2023 ansökte projektören Vivioo Holding AB om konkurs. Detta föranledde att föreningen, istället för projektören, fick betala för den tvist man haft med entreprenören då entreprenören ansett sig berättigad till större ersättning för vissa tilläggsarbeten. Parterna förlikades i februari 2024 och medlemmarna gjorde ett direkt kapitaltillskott för att täcka dessa kostnaderna förknippade med tvisten. Tvisten är nu fullt utagerad och inga fler avgifter eller kostnader kopplat till detta är utestående.

Föreningens Styrelse har säte i Värmdö och en ny styrelse tillträtt som består av boende medlemmar.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början

20

12 bostadsrätter

Inga överlåtelser har skett under året.

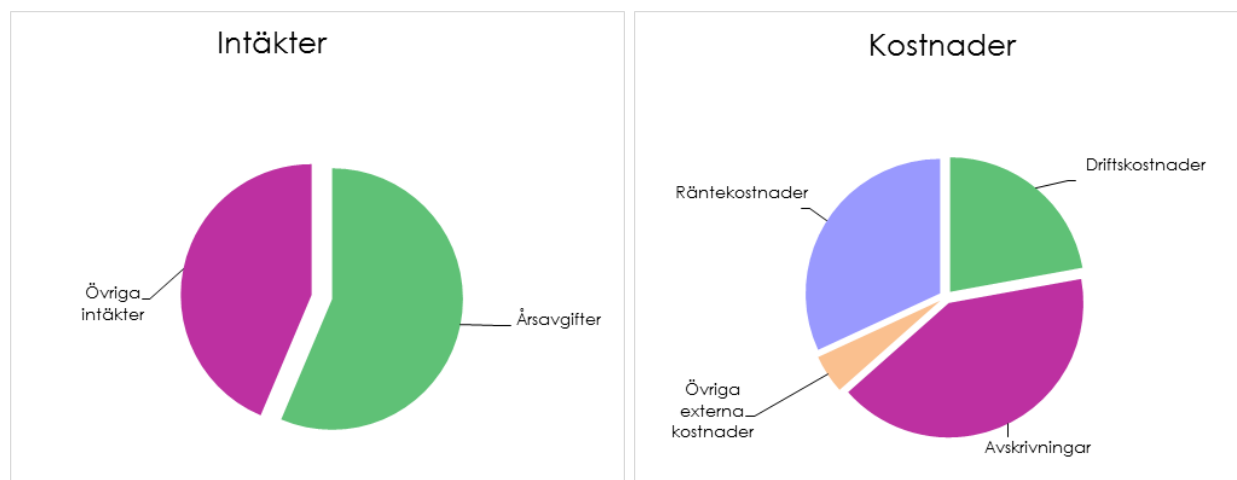
20 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	691	550	263	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 235	- 178	- 567	- 28
Soliditet ¹ , %	70	71	69	0
Balansomslutning, tkr	41 173	41 941	42 225	22 187
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	844	479	255	0
Skuldsättning / kvm	11 697			
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 697			
Sparande / kvm	0			
Räntekänslighet	14			
Energikostnad / kvm*	177			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	58			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

* Medlemmarna har egna värmeavtal samt elavtal från sommaren 2023.



Upplysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivningar med 633 629 SEK. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet, se kassaflödesanalys för årets kassaflöde. Fastighetens taxeringsvärde är högre än föreningens lån varför styrelsens bedömning är att föreningens ekonomi är god trots underskott under 2023.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Intäkter av sålda varor och utförda tjänster.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster är ett ekonomiskt mått som används för att bedöma ett företags lönsamhet efter att ha tagit hänsyn till alla finansiella kostnader och inkomster. Det inkluderar ränteutgifter, ränteintäkter, realisationsvinster och -förluster på finansiella placeringar, samt andra finansiella poster.

Soliditet: Soliditet är ett finansiellt nyckeltal som visar hur stor andel av företagets totala tillgångar som finansierats med hjälp av eget kapital.

Balansomslutning: Summan av bolagets tillgångar, alternativt summan av skulderna och det egna kapitalet, kallas för balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 540 000	2 400 000	19 680	-614 684	-178 446
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			39 360	-39 360	
Balanseras i ny räkning				-178 446	178 446
Årets resultat					-234 909
Belopp vid årets utgång	27 540 000	2 400 000	59 040	-832 490	-234 909

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-832 490
Årets resultat	-234 909
Totalt	-1 067 399

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	39 360
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-1 106 759
Totalt	-1 067 399

Avsättning till yttre fond sker med 40 kr/kvm. Avsättning startade juli 2021 i samband med inflyttning.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	691 132	550 320
Övriga rörelseintäkter	2	491 329	802 930
Summa Rörelseintäkter		1 182 461	1 353 250
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-315 687	-668 692
Övriga externa kostnader	4	-59 447	-77 866
Personalkostnader		0	-31 250
Avskrivningar		-633 629	-525 288
Summa Rörelsekostnader		-1 008 763	-1 303 096
RÖRELSERESULTAT		173 698	50 154
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		139	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-408 746	-228 600
Summa Finansiella poster		-408 607	-228 600
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-234 909	-178 446
RESULTAT FÖRE SKATT		-234 909	-178 446
ÅRETS RESULTAT		-234 909	-178 446

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	40 963 962	40 857 511
Summa materiella anläggningstillgångar		40 963 962	40 857 511
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	21 821	21 821
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 821	21 821
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 985 783	40 879 332
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	84	11 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	3 084	29 829
Summa kortfristiga fordringar		3 168	41 366
Kassa och bank			
Kassa och bank		168 587	342 520
Summa kassa och bank		168 587	342 520
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		171 755	383 886
SUMMA TILLGÅNGAR		41 157 538	41 263 218

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 940 000	29 940 000
Fond för yttre underhåll		59 040	19 680
Summa bundet eget kapital		29 999 040	29 959 680
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-832 490	-614 684
Årets resultat		-234 909	-178 446
Summa fritt eget kapital		-1 067 399	-793 130
SUMMA EGET KAPITAL		28 931 641	29 166 550
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 826 000	3 626 000
Summa långfristiga skulder		3 826 000	3 626 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	7 684 000	8 000 000
Leverantörsskulder		291 847	146 476
Övriga skulder	10	0	190 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	424 050	134 170
Summa kortfristiga skulder		8 399 897	8 470 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 157 538	41 263 218

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		173 698
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		633 629
Summa		807 327
Erhållen ränta		139
Erlagd ränta		-408 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		398 720
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar		-701 882
Förändring av rörelseskulder		245 229
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-57 933
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av skuld		-116 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-116 000
Årets kassaflöde		-173 933
Likvida medel vid årets början		342 520
Likvida medel vid årets slut		168 587

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning i mindre företag (K3).

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden och avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Stomme och grund	100	1
Stomkomplettering	50	2
Värme, sanitet	50	2
El	40	2,5
Fasad	50	2
Fönster	50	2
Yttertak	40	2,5
Ventilation	25	4
Styr och övervakningssystem	15	6,7
Restpost	50	2

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen, samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Redu9

Vid förvärvet av fastigheten tillämpades Redu9. Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde, och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering av latent skatt görs ej.

Uppskattningar och bedömningar

Inga uppskattningar eller bedömningar har gjorts utöver uppdelningen av fastigheten i komponenter. På varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioden för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa beror på teknisk inkurans som kan förändra användningen av fastigheten.

Not 1. Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter bostäder	666 532	471 600
Debiterade elkostnader	24 600	78 720
Totalt nettoomsättning	691 132	550 320

Not 2. Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Avräkning Vivio	0	152 930
Övriga ersättningar och intäkter	491 329	650 000
Totalt övriga rörelseintäkter	491 329	802 930

Not 3. Driftkostnader	2023	2022
Fastighetsel	173 902	558 761
Sophämtning	3 754	31 791
Teknisk förvaltning	14 635	0
Snöröjning/sandning	73 999	35 104
Försäkring	29 480	29 126
Reparation och underhåll VVS	12 011	3 225
Reparation och underhåll	7 906	10 685
Totalt driftkostnader	315 687	668 692

Not 4. Övriga externa kostnader	2023	2022
Arvode ekonomisk förvaltning	36 072	34 488
Revisionsarvode	18 750	40 000
Bankkostnader	4 306	3 378
Övriga administrativa kostnader	319	0
Totalt övriga externa kostnader	59 447	77 866

Not 5. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	29 709 535	29 435 910
Anskaffningsvärde mark	5 246 290	5 246 290
Inköp	740 080	273 625
Utgående anskaffningsvärden	35 695 905	34 955 825
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 730 087	- 273 067
Årets avskrivningar	- 565 361	- 457 020
Utgående avskrivningar	-1 295 448	-730 087
Ackumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	6 734 175	6 734 175
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	- 102 402	- 34 134
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	- 68 268	- 68 268
Utgående uppskrivningar	6 563 505	6 631 773
Utgående redovisat värde	40 963 962	40 857 511
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	12 192 000	12 192 000
Taxeringsvärde mark	15 436 000	15 436 000
	27 628 000	27 628 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	27 628 000	27 628 000
	27 628 000	27 628 000

Not 6. Andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	6 784 175	6 784 175
Utgående anskaffningsvärden	6 784 175	6 784 175
Ackumulerade nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	- 6 762 354	- 6 762 354
Utgående nedskrivningar	-6 762 354	-6 762 354
Utgående redovisat värde	21 821	21 821

Not 7. Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Fordran VP 2 AB	0	11 537
Skattekonto	84	0
Summa	84	11 537

Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	0	26 823
FRUBO AB	3 084	3 006
Summa	3 084	29 829

Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2023-12-31** **2022-12-31**

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
LF 9062 18 95946	2025-03-31	4,73 %	3 913 000	4 000 000
LF 9062 18 96055	3 månader	5,09 %	4 000 000	4 000 000
LF 9062 18 96071	2024-06-30	1,43 %	3 597 000	3 626 000
Summa skulder till kreditinstitut			11 510 000	11 626 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 684 000	-8 000 000
			3 826 000	3 626 000

Lån med slutbetalningsdag kommande år redovisas enligt god sed som kortfristig, men föreningens lånefinansiering är långsiktig och lånen kommer att förlängas.

Not 10. Övriga skulder **2023-12-31** **2022-12-31**

Avräkning Vivioo	0	190 022
Summa	0	190 022

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2023-12-31** **2022-12-31**

Förskottsbet avgift/hyra	69 872	53 868
Vattenfall	32 208	65 302
Convensia	0	15 000
Kalvsviks Entreprenad AB	21 970	0
Förlikning GL Expressbygg i Sofieberg AB	300 000	0
Summa	424 050	134 170

Not 12. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	28 800 000	28 800 000
Summa:	28 800 000	28 800 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer -

Kenneth Sundman

Michel Conte

Anna Carlberg

Karin Fritz

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur -

Convensia

Niklas Makal

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.