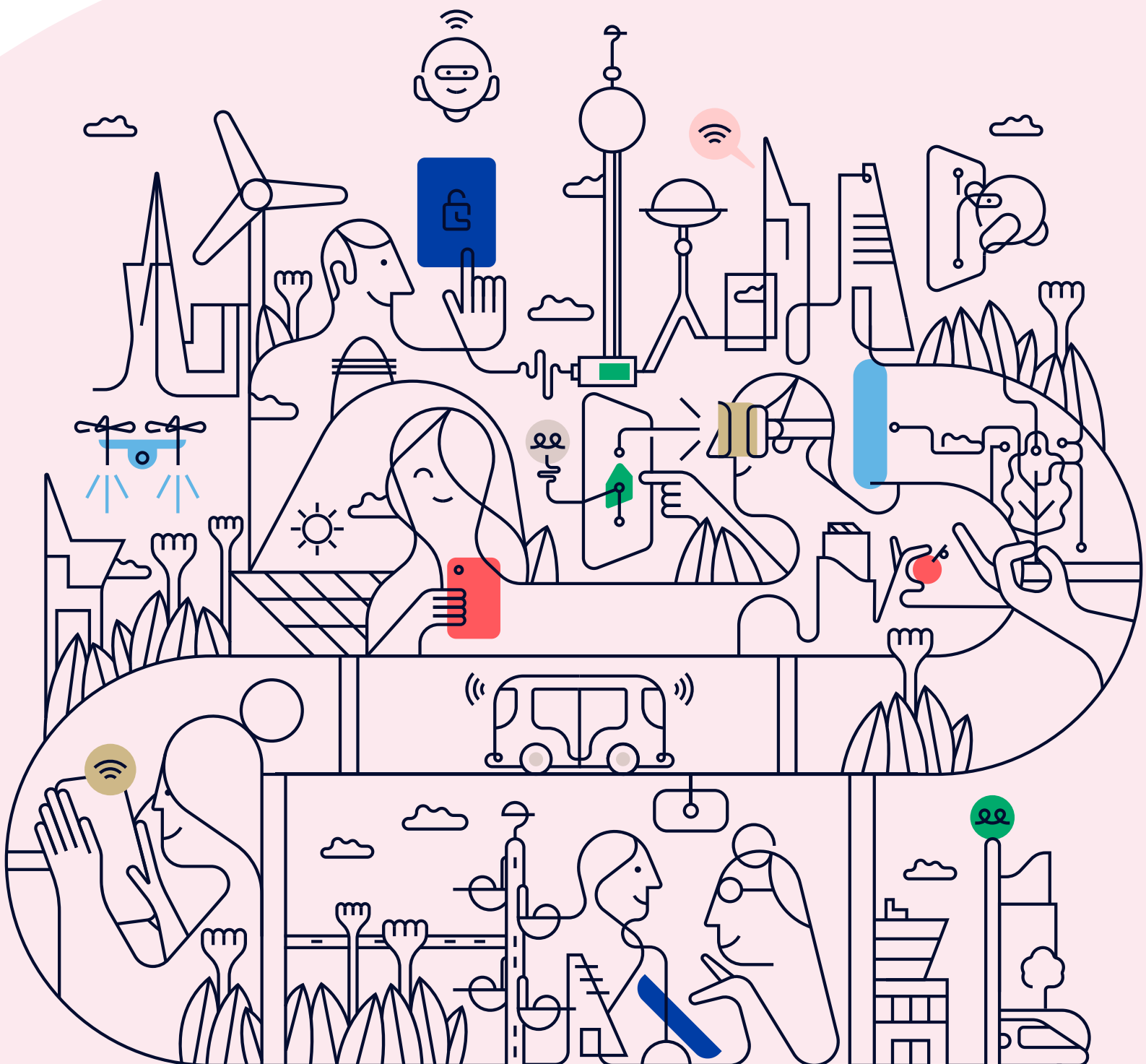




Välkommen till årsredovisningen för Brf Viltfällan 18

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Viltfällan 16,24,26-29	2014	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014-2015 och består av 12 småhus varav 6 är attefallshus och 6 är parhus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 18 bostadsrätter med en taxerad boyta om 1 338 kvm. Byggnadernas totalyta är 1476 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eric Jansson	Ordförande
Gurjinder Singh	Styrelseledamot
Hanna Bergstedt	Styrelseledamot
Hanna Maria Wide	Styrelseledamot
Sara Nash	Styrelseledamot
Yashar Kozubalakov	Styrelseledamot
Pia Saifer	Suppleant
Robel Tzegu	Suppleant
Aziz Turan	Suppleant

Valberedning

Hanna Bergstedt
Robel Tzegu

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av Styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Lars Karlsson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2019 ● Asfaltering utav körytor inom bostadsrättsföreningen
- 2021 ● Komplettering av asfaltering
- 2025 ● Fasadmålning av samtliga parhus, attefallshus och förråd

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	SRV
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Vatten	StockholmsVatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 belastades föreningen med en kostnad för ommålning av samtliga faser, i enlighet med underhållsplanen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 29 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 168 422	1 186 031	955 232	752 221
Resultat efter fin. poster	-935 274	-247 829	-557 095	-457 458
Soliditet (%)	70	70	70	71
Yttre fond	737 446	644 071	550 696	457 321
Taxeringsvärde	40 332 000	40 332 000	31 362 000	31 362 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	857	868	712	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,2	97,9	99,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 010	14 081	14 081	14 081
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 700	12 764	12 764	12 764
Sparande / kvm totalyta, kr	216	145	-65	3
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	67	45	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	63	67	45	43
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,60	3,62	3,70	2,64
Räntekänslighet (%)	16,35	16,23	19,78	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt dels med anledning av ommålning av fasader och dels med anledning av avskrivningar vilket speglar fastigheternas värdeminskning över tid.

Föreningen följer ett nyckeltal för sparande enligt en underhållsplan som sträcker sig över 50 år för att säkerställa fastigheternas långsiktiga värde och goda skick.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	47 910 000	-	-	47 910 000
Fond, yttre underhåll	644 071	-	93 375	737 446
Balanserat resultat	-3 223 709	-247 829	-93 375	-3 564 913
Årets resultat	-247 829	247 829	-935 274	-935 274
Eget kapital	45 082 533	0	-935 274	44 147 259

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 471 538
Årets resultat	-935 274
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-93 375
Totalt	-4 500 187

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	737 446
Balanseras i ny räkning	-3 762 741

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 168 422	1 186 031
Summa rörelseintäkter		1 168 422	1 186 031
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 031 012	-201 126
Övriga externa kostnader	8	-92 386	-105 195
Personalkostnader	9	-35 480	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-461 784	-461 784
Summa rörelsekostnader		-1 620 662	-768 105
RÖRELSERESULTAT		-452 240	417 926
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 299	16 159
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-489 332	-681 914
Summa finansiella poster		-483 033	-665 755
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-935 274	-247 829
ÅRETS RESULTAT		-935 274	-247 829

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	62 160 459	62 610 411
Markanläggningar	12	282 390	294 222
Summa materiella anläggningstillgångar		62 442 849	62 904 633
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 442 849	62 904 633
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	588 011	1 180 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	34 036	8 362
Summa kortfristiga fordringar		622 047	1 188 929
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		622 047	1 188 929
SUMMA TILLGÅNGAR		63 064 895	64 093 562

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 910 000	47 910 000
Fond för yttre underhåll		737 446	644 071
Summa bundet eget kapital		48 647 446	48 554 071
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 564 913	-3 223 709
Årets resultat		-935 274	-247 829
Summa fritt eget kapital		-4 500 187	-3 471 538
SUMMA EGET KAPITAL		44 147 259	45 082 533
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 420 000	18 840 000
Summa långfristiga skulder		9 420 000	18 840 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 325 800	0
Leverantörsskulder		15 212	19 764
Övriga kortfristiga skulder		1 150	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	155 474	151 265
Summa kortfristiga skulder		9 497 636	171 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 064 895	64 093 562

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-452 240	417 926
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	461 784	461 784
	9 544	879 710
Erhållen ränta	6 299	16 159
Erlagd ränta	-479 891	-712 710
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-464 049	183 159
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 675	-719
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 634	-2 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-498 358	179 659
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-94 200	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-94 200	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-592 558	179 659
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 180 144	1 000 485
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	587 587	1 180 144

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Viltfällan 18 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Markanläggningar	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 146 877	1 160 948
Dröjsmålsränta	0	268
Pantsättningsavgift	2 925	1 146
Överlåtelseavgift	2 940	1 433
Administrativ avgift	0	49
Andrahandsuthyrning	15 680	7 463
Vidarefakturerade kostnader	0	14 724
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	1 168 422	1 186 031

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	10 156	0
Drift pool	0	1 963
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	5 625
Energideklarationer	37 150	0
Förbrukningsmaterial	1 153	0
Summa	48 459	7 588

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Värmeanläggning/undercentral	10 079	0
Fönster	13 563	0
Summa	23 642	0

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	791 672	0
Summa	791 672	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Vatten	93 347	98 697
Sophämtning/renhållning	58 896	52 524
Summa	152 243	151 221

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	14 996	42 317
Summa	14 996	42 317

Föreningen har tidigare år inte periodiserat fastighetsförsäkringen men har gjort det i år vilket leder till att det redovisade beloppet 2025 inte motsvarar försäkringspremien för perioden. Detta är en tillfällig effekt och kommer framöver ligga i linje med premien för perioden.

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	369
Revisionsarvoden extern revisor	17 500	18 150
Styrelseomkostnader	0	1 275
Föreningskostnader	5 476	17 226
Förvaltningsarvode enl avtal	54 141	51 402
Överlåtelsekostnad	4 116	2 006
Pantsättningskostnad	3 528	2 580
Administration	2 028	1 187
Konsultkostnader	0	11 000
Bostadsrätterna Sverige	4 490	0
Summa	92 386	105 195

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	27 000	0
Arbetsgivaravgifter	8 480	0
Summa	35 480	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	489 332	681 775
Dröjsmålsränta	0	139
Summa	489 332	681 914

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	66 660 000	66 660 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	66 660 000	66 660 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 049 589	-3 599 637
Årets avskrivning	-449 952	-449 952
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 499 541	-4 049 589
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62 160 459	62 610 411
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 664 500</i>	<i>21 664 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 772 000	27 772 000
Taxeringsvärde mark	12 560 000	12 560 000
Summa	40 332 000	40 332 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	355 400	355 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	355 400	355 400
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-61 178	-49 346
Årets avskrivning	-11 832	-11 832
Utgående ackumulerad avskrivning	-73 010	-61 178
Utgående restvärde enligt plan	282 390	294 222

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	41	40
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	383	383
Transaktionskonto	145 130	145 985
Borgo räntekonto	442 457	1 034 159
Summa	588 011	1 180 567

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 040	4 490
Förutbet försäkr premier	29 996	0
Upplupna intäkter	0	3 872
Summa	34 036	8 362

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2027-12-01	2,65 %	9 420 000	9 420 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,57 %	9 325 800	9 420 000
Summa			18 745 800	18 840 000
Varav kortfristig del			9 325 800	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 274 800 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	172	0
Uppl kostn räntor	50 289	40 848
Uppl kostn vatten	15 728	14 515
Förutbet hyror/avgifter	89 285	95 902
Summa	155 474	151 265

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 340 000	24 340 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under hösten 2025 beslutades avgifterna att sänkas 9% från och med 1 januari 2026. Inom budgeten för 2026 har det tagits höjd för sparande enligt underhållsplan, samt för ett extra påslag för kostnader som ej är upptagna i planen, så som byte/reparation av entrédörrar som bedöms behöva utföras inom de närmsta åren.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-19.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Huddinge

Eric Jansson
Ordförande

Gurjinder Singh
Styrelseledamot

Hanna Bergstedt
Styrelseledamot

Hanna Maria Wide
Styrelseledamot

Sara Nash
Styrelseledamot

Yashar Kozubalakov
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lars Karlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 14:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2026 17:05

DOCUMENT ID:

S1I0L3g51GI

ENVELOPE ID:

ByRUhlqkzg-S1I0L3g51GI

DOCUMENT NAME:

Brf Viltfällan 18, 769626-1721 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

9cdae6b0c2596b09579f79a05826a8e9bef4465466c3ca45598e854b8f92d9f86282338e84dd97deb37d7dd2b4e175c6a31f247f89510e1bc0d1dabac7cf3f79

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANNA BERGSTEDT h.bergstedt@outlook.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 17:20 19.05.2026 17:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.30
2. ERIC JANSSON m.ericjansson@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 17:33 19.05.2026 17:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.69
3. Hanna Maria Wide brfviltfallan18@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 18:13 19.05.2026 18:11	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.237.55
4. YASHAR KOZUBALAKOV beidatov@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 18:31 19.05.2026 18:29	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.215.84
5. SARA MARIA NASH nash.saramaria@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 19:15 19.05.2026 19:12	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.142.59
6. GURJINDER SINGH gurji@icloud.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 13:54 20.05.2026 13:54	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
7. Lars Mikael Karlsson lars.karlsson@ektaab.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 14:37 20.05.2026 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.175.74

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Viltfällan 18, org.nr 769626-1721

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Viltfällan 18 för år 2025.

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 2025 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.

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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, förfälskning, 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 Viltfällan 18 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Lars Karlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 14:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 19.05.2026 17:05

DOCUMENT ID:

rJfA83l9Jzl

ENVELOPE ID:

SyRlne9yGg-rJfA83l9Jzl

DOCUMENT NAME:

5122 Revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

42747ed42c0e1e5f3e62e69ce2c7764b9c73e8c9258bd5
6c85ab581df1aa45f4c36604dd3925c506c2c739cdf4b
641c4cdff96c6c0e7a8a214990221b39ea40

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Mikael Karlsson	 Signed	20.05.2026 14:36	eID	Swedish BankID
lars.karlsson@ektaab.se	Authenticated	20.05.2026 14:33	Low	IP: 212.247.175.74

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed