



Välkommen till årsredovisningen för Brf Viltfällan 18

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
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 fastigheten nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014-2015

Värdeåret är 2015

Föreningen har 18 bostadsrätter med en taxerad boyta om 1 338 kvm. Byggnadernas totala yta är 1 476 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eric Jansson	Ordförande
Gurjinder Singh	Styrelseledamot
Hanna Bergstedt	Styrelseledamot
Hanna Högberg	Styrelseledamot
Sara Nash	Styrelseledamot
Pia Saifer	Suppleant

Valberedning

Robel Tzegu
Aziz Turan

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter tillsammans

Revisorer

Lars Karlsson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-12. Med anledning av uppdaterade stadgar som kräver två stämmobeslut.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en 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

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	SRV
Vatten	StockholmsVatten
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 30% från och med 1 januari 2023 med anledning av omläggning av lån och högre låneränta.

Förändringar i avtal

Föreningens försäkring via Stockholms Stads Brandförsäkringskontor omförhandlades till ett lägre pris.

Övriga uppgifter

Stadgarna uppdaterades och godkändes av stämman. Utöver detta har trivselregler upprättats och skickats ut till föreningsmedlemmarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	955 232	752 221	746 424	746 424
Resultat efter fin. poster	-557 095	-457 458	-407 695	-360 501
Soliditet (%)	70	71	71	71
Yttre fond	550 696	457 321	363 235	309 881
Taxeringsvärde	31 362 000	31 362 000	31 362 000	30 823 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	645	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 764	14 081	14 081	14 081
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 764	14 081	14 081	14 081
Sparande per kvm totalyta, kr	-65	3	40	76
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	43	40	38
Energikostnad per kvm totalyta, kr	45	43	40	38
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,70	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 (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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -95 311. Orsaken till det negativa resultatet är kostnader som oförutsett uppstått pga. vattenskador som drabbat två av bostäderna inom föreningen under året, samt pga. en utebliven avgiftsjustering avseende en av bostäderna i samband med justeringen som skedde inför januari 2023. Kostnaden kommer att debiteras retroaktivt. Föreningen har i budgeten avseende 2024 säkerställt att föreningen tar höjd för eventuellt kostnader för oförutsedda händelser genom ytterligare avgiftsjusteringar, se not 17 väsentliga händelser efter verksamhetsåret.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	47 910 000	-	-	47 910 000
Fond, yttre underhåll	457 321	-	93 375	550 696
Balanserat resultat	-2 022 407	-457 458	-93 375	-2 573 240
Årets resultat	-457 458	457 458	-557 095	-557 095
Eget kapital	45 887 456	0	-557 095	45 330 361

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 479 865
Årets resultat	-557 095
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-93 375
Totalt	-3 130 335

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-3 130 335

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	955 232	752 221
Övriga rörelseintäkter	3	0	5 431
Summa rörelseintäkter		955 232	757 652
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-244 544	-183 619
Övriga externa kostnader	8	-120 505	-95 657
Personalkostnader	9	0	19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-461 784	-461 802
Summa rörelsekostnader		-826 833	-721 364
RÖRELSERESULTAT		128 399	36 288
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 586	3 915
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-697 080	-497 660
Summa finansiella poster		-685 494	-493 745
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-557 095	-457 458
ÅRETS RESULTAT		-557 095	-457 458

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	63 060 363	63 510 315
Markanläggningar	12	306 054	317 886
Summa materiella anläggningstillgångar		63 366 417	63 828 201
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 366 417	63 828 201
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 643	1 988
Övriga fordringar	13	751 355	848 500
Summa kortfristiga fordringar		758 998	850 488
Kassa och bank			
Kassa och bank		249 553	249 553
Summa kassa och bank		249 553	249 553
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 008 551	1 100 041
SUMMA TILLGÅNGAR		64 374 968	64 928 242

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 910 000	47 910 000
Fond för yttre underhåll		550 696	457 321
Summa bundet eget kapital		48 460 696	48 367 321
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 573 239	-2 022 407
Årets resultat		-557 095	-457 458
Summa fritt eget kapital		-3 130 334	-2 479 864
SUMMA EGET KAPITAL		45 330 362	45 887 457
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	18 840 000
Summa långfristiga skulder		0	18 840 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	18 840 000	0
Leverantörsskulder		39 314	20 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	165 292	180 401
Summa kortfristiga skulder		19 044 606	200 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 374 968	64 928 242

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	128 399	36 288
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	461 784	461 802
Erhållen ränta	11 586	3 915
Erlagd ränta	-706 762	-447 143
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-104 993	54 861
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 655	-383
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	13 503	-23 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-97 145	31 270
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-97 145	31 270
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 097 630	1 066 360
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 000 485	1 097 630

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Viltfällan 18 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 och värme.

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 avskrivningsprocent tillämpas:

Markanläggningar	3,33 %
Byggnad	1 %

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	952 344	746 364
Pantsättningsavgift	1 575	5 796
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	0	61
Summa	955 232	752 221

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	5 431
Summa	0	5 431

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	12 488	0
Snöröjning/sandning	0	9 750
Summa	12 488	9 750

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	0	8 586
Värmeanläggning/undercentral	5 050	0
Skador/klotter/skadegörelse	18 002	0
Summa	23 052	8 586

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Vatten	66 067	58 073
Sophämtning/renhållning	76 986	63 549
Summa	143 053	121 622

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	37 963	43 661
Självrisk	27 988	0
Summa	65 951	43 661

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 250
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 988	1
Revisionsarvoden extern revisor	13 950	12 750
Föreningskostnader	23 579	17 912
Förvaltningsarvode enl avtal	49 334	47 950
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	1 337	9 554
Konsultkostnader	21 625	1 750
Bostadsrätterna Sverige	4 490	4 490
Summa	120 505	95 657

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	0	-15 000
Arbetsgivaravgifter	0	-4 713
Summa	0	-19 713

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	697 080	497 660
Summa	697 080	497 660

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	66 660 000	66 660 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	66 660 000	66 660 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 149 685	-2 699 730
Årets avskrivning	-449 952	-449 955
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 599 637	-3 149 685
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	63 060 363	63 510 315
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 664 500</i>	<i>21 664 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 799 000	21 799 000
Taxeringsvärde mark	9 563 000	9 563 000
Summa	31 362 000	31 362 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	355 400	355 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	355 400	355 400
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-37 514	-25 668
Årets avskrivning	-11 832	-11 847
Utgående ackumulerad avskrivning	-49 346	-37 514
Utgående restvärde enligt plan	306 054	317 886

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	40	40
Klientmedel	0	107 930
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	383	383
Transaktionskonto	112 199	0
Borgo räntekonto	638 733	740 147
Summa	751 355	848 500

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-12-01	3,70 %	18 840 000	18 840 000
Summa			18 840 000	18 840 000
Varav kortfristig del			18 840 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 840 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	71 644	81 326
Uppl kostnad arvoden	0	15 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	4 713
Förutbet hyror/avgifter	93 648	79 362
Summa	165 292	180 401

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	24 340 000	24 340 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutar att höja avgifterna med 18% from 1 januari 2024 för att säkerställa att föreningen sparar inför kommande arbeten i upprättad underhållsplan, samt för oförutsedda händelser. Föreningens lån löper ut 2024-12-01 och kommer att omförhandlas under hösten 2024.

Underskrifter

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

Huddinge

Eric Jansson
Ordförande

Gurjinder Singh
Styrelseledamot

Hanna Bergstedt
Styrelseledamot

Hanna Högberg
Styrelseledamot

Sara Nash
Styrelseledamot

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

Lars Karlsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 10:04

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 07.05.2024 11:30

DOCUMENT ID:

rkHnNdwzC

ENVELOPE ID:

Sy42EdwzC-rkHnNdwzC

DOCUMENT NAME:

Brf Viltfällan 18, 769626-1721 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANNA BERGSTEDT h.bergstedt@outlook.com	Signed Authenticated	07.05.2024 21:34 07.05.2024 21:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/10/06) IP: 213.112.126.170
2. ERIC JANSSON eric.jansson@ramirent.se	Signed Authenticated	07.05.2024 21:37 07.05.2024 21:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/01/10) IP: 81.224.49.223
3. SARA MARIA NASH saramosenberg@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 22:13 07.05.2024 22:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/07/27) IP: 81.233.120.192
4. GURJINDER SINGH gurji@icloud.com	Signed Authenticated	08.05.2024 08:49 08.05.2024 08:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/01/29) IP: 217.213.115.104
5. Hanna Maria Högberg mh.hogberg@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 08:51 10.05.2024 08:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/26) IP: 81.229.177.218
6. Lars Mikael Karlsson lars.karlsson@ektaab.se	Signed Authenticated	10.05.2024 10:04 10.05.2024 08:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/01/18) IP: 94.234.97.226

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

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 2023.

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 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, 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 Viltfällan 18 för år 2023 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

COMPLETED BY ALL:
10.05.2024 10:04

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 07.05.2024 11:30

DOCUMENT ID:
rJx4hV_Dz0

ENVELOPE ID:
r1m3NdvzR-rJx4hV_Dz0

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Mikael Karlsson lars.karlsson@ektaab.se	Signed Authenticated	10.05.2024 10:04 10.05.2024 09:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/01/18) IP: 94.234.97.226

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