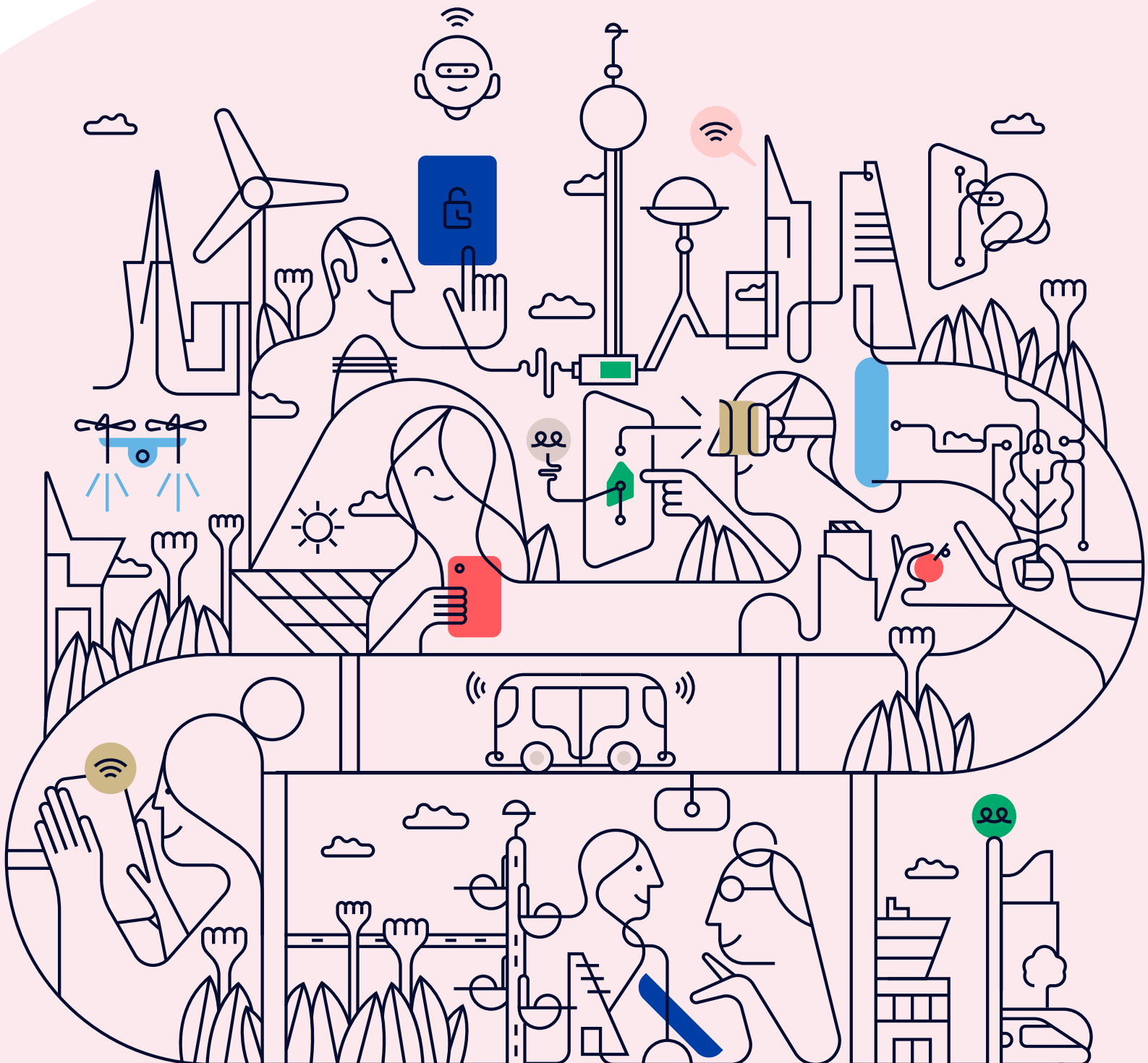




Välkommen till årsredovisningen för Brf Viltfällan 18

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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
Villtfällan 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 totalyta är 1476 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eric Jansson	Ordförande
Gurjinder Singh	Styrelseledamot
Hanna Bergstedt	Styrelseledamot
Hanna Maria Högberg	Styrelseledamot
Sara Nash	Styrelseledamot
Pia Saifer	Styrelsesuppleant
Robel Tzegu	Styrelsesuppleant

Valberedning

Aziz Turan och Robel Tzegu

Firmateckning

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

Revisorer

Lars Karlsson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 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

Ekonomisk förvaltare SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Vatten StockholmsVatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 18% från 1 januari 2024 för att säkerställa att föreningen sparar inför kommande underhållsarbeten i upprättad underhållsplan, samt för oförutsedda händelser och därutöver för att möjliggöra amortering på föreningens lån.

Föreningens lån löpte ut och omförhandlades till en lägre ränta under hösten 2024. Amortering adderades om totalt 0,5% per år på det totala lånet.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 186 031	955 232	752 221	746 424
Resultat efter fin. poster	-247 829	-557 095	-457 458	-407 695
Soliditet (%)	70	70	71	71
Yttre fond	644 071	550 696	457 321	363 235
Taxeringsvärde	40 332 000	31 362 000	31 362 000	31 362 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	868	645	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,9	99,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 764	12 764	12 764	12 764
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 081	14 081	14 081	14 081
Sparande per kvm totalyta, kr	145	-65	3	40
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	67	45	43	40
Energikostnad per kvm totalyta, kr	67	45	43	40
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,62	3,70	2,64	-
Räntekänslighet (%)	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 (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 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. Detta år överstiger föreningens sparande nyckeltalet. Både rörelseresultat och kassaflöde är positivt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	47 910 000	-	-	47 910 000
Fond, yttre underhåll	550 696	-	93 375	644 071
Balanserat resultat	-2 573 239	-557 095	-93 375	-3 223 709
Årets resultat	-557 095	557 095	-247 829	-247 829
Eget kapital	45 330 362	0	-247 829	45 082 533

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 130 334
Årets resultat	-247 829
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-93 375
Totalt	-3 471 538

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-3 471 538

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 186 031	955 232
Summa rörelseintäkter		1 186 031	955 232
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-201 126	-244 544
Övriga externa kostnader	7	-105 195	-120 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-461 784	-461 784
Summa rörelsekostnader		-768 105	-826 833
RÖRELSERESULTAT		417 926	128 399
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 159	11 586
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-681 914	-697 080
Summa finansiella poster		-665 755	-685 494
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-247 829	-557 095
ÅRETS RESULTAT		-247 829	-557 095

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	62 610 411	63 060 363
Markanläggningar	10	294 222	306 054
Summa materiella anläggningstillgångar		62 904 633	63 366 417
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 904 633	63 366 417
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	7 643
Övriga fordringar	11	1 180 567	751 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	8 362	0
Summa kortfristiga fordringar		1 188 929	758 998
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	249 553
Summa kassa och bank		0	249 553
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 188 929	1 008 551
SUMMA TILLGÅNGAR		64 093 562	64 374 968

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 910 000	47 910 000
Fond för yttre underhåll		644 071	550 696
Summa bundet eget kapital		48 554 071	48 460 696
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 223 709	-2 573 239
Årets resultat		-247 829	-557 095
Summa fritt eget kapital		-3 471 538	-3 130 334
SUMMA EGET KAPITAL		45 082 533	45 330 362
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	18 840 000	0
Summa långfristiga skulder		18 840 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	0	18 840 000
Leverantörsskulder		19 764	39 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	151 265	165 292
Summa kortfristiga skulder		171 029	19 044 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 093 562	64 374 968

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	417 926	128 399
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	461 784	461 784
	879 710	590 183
Erhållen ränta	16 159	11 586
Erlagd ränta	-712 710	-706 762
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	183 159	-104 993
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-719	-5 655
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 781	13 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten	179 659	-97 145
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	179 659	-97 145
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 000 485	1 097 630
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 180 144	1 000 485

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.

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:

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 160 948	952 344
Dröjsmålsränta	268	0
Pantsättningsavgift	1 146	1 575
Överlåtelseavgift	1 433	1 313
Administrativ avgift	49	0
Andrahandsuthyrning	7 463	0
Vidarefakturerade kostnader	14 724	0
Öres- och kronutjämnning	1	0
Summa	1 186 031	955 232

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Drift pool	1 963	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	5 625	12 488
Summa	7 588	12 488

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Värmeanläggning/undercentral	0	5 050
Skador/klotter/skadegörelse	0	18 002
Summa	0	23 052

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Vatten	98 697	66 067
Sophämtning/renhållning	52 524	76 986
Summa	151 221	143 053

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	42 317	37 963
Självrisk	0	27 988
Summa	42 317	65 951

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	369	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1 988
Revisionsarvoden extern revisor	18 150	13 950
Styrelseomkostnader	1 275	0
Föreningskostnader	17 226	23 579
Förvaltningsarvode enl avtal	51 402	49 334
Överlåtelsekostnad	2 006	1 838
Pantsättningskostnad	2 580	2 364
Administration	1 187	1 337
Konsultkostnader	11 000	21 625
Bostadsrätterna Sverige	0	4 490
Summa	105 195	120 505

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	681 775	697 080
Dröjsmålsränta	139	0
Summa	681 914	697 080

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	66 660 000	66 660 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	66 660 000	66 660 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 599 637	-3 149 685
Årets avskrivning	-449 952	-449 952
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 049 589	-3 599 637
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62 610 411	63 060 363
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 664 500</i>	<i>21 664 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 772 000	21 799 000
Taxeringsvärde mark	12 560 000	9 563 000
Summa	40 332 000	31 362 000

NOT 10, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	355 400	355 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	355 400	355 400
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-49 346	-37 514
Årets avskrivning	-11 832	-11 832
Utgående ackumulerad avskrivning	-61 178	-49 346
Utgående restvärde enligt plan	294 222	306 054

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	40	40
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	383	383
Transaktionskonto	145 985	112 199
Borgo räntekonto	1 034 159	638 733
Summa	1 180 567	751 355

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 490	0
Upplupna intäkter	3 872	0
Summa	8 362	0

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2024-12-01	3,70 %		18 840 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,57 %	9 420 000	
Stadshypotek	2027-12-01	2,65 %	9 420 000	
Summa			18 840 000	18 840 000
Varav kortfristig del			0	18 840 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 365 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn räntor	40 848	71 644
Uppl kostn vatten	14 515	0
Förutbet hyror/avgifter	95 902	93 648
Summa	151 265	165 292

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	24 340 000	24 340 000

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 Maria Högberg
Styrelseledamot

Sara Nash
Styrelseledamot

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

Lars Karlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 13:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.05.2025 10:25

DOCUMENT ID:

BybWKUuVWee

ENVELOPE ID:

B1bF8dEWlg-BybWKUuVWee

DOCUMENT NAME:

Brf Viltfällan 18, 769626-1721 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

SHA-512:

f43094e9dcd746e4badf9723c05ecbbe8addde7b3afc105
32889917d364ff6bdc357d8640f7fe7a9c249ecfd4ad454
38507f98bfa512430369acf426d37d0e2d

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	16.05.2025 12:48 16.05.2025 12:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.60
2. Hanna Maria Högberg mh.hogberg@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 16:27 16.05.2025 16:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.67.126
3. SARA MARIA NASH nash.saramaria@gmail.co m	 Signed Authenticated	16.05.2025 18:53 16.05.2025 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.186
4. ERIC JANSSON eric.jansson@ramirent.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 07:10 19.05.2025 07:09	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.134.253
5. GURJINDER SINGH gurji@icloud.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 12:07 19.05.2025 09:38	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
6. Lars Mikael Karlsson lars.karlsson@ektaab.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 13:12 19.05.2025 13:11	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

 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 2024.

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 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 2024 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:

19.05.2025 13:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 16.05.2025 10:25

DOCUMENT ID:

B1mbKUuE-le

ENVELOPE ID:

ryx-tluEZgl-B1mbKUuE-le

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

2819594de41ee6bacc6acd6cce37da80102194ed6f3f69
0e2c0df8aac6edf8839650254bb52f88572415fd82d1009
d7f8d65e51b5100a9ca309bcc4a538d0053

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Mikael Karlsson	Signed	19.05.2025 13:12	eID	Swedish BankID
lars.karlsson@ektaab.se	Authenticated	19.05.2025 13:11	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