

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viltfällan 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2070.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna kommer att höjas från och med 2023-01-01 med 30%.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2014-06-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

Styrelsen

Eric Jansson	Ordförande
Hanna Bergstedt	Ledamot
Hanna Högberg	Ledamot
Anmar Shawi	Ledamot
Aynor Torakai	Ledamot

Philip Makdesi Ilias	Suppleant
Pia Irina Saifer	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Karlsson	Ordinarie Extern	EKTA Revision AB
---------------	------------------	------------------

Valberedning

Aziz Turan
Robel Tzegu

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.

Extra föreningsstämma hölls 2022-08-17. Extra stämma med anledning av att sbc inkom sent med uppgifter till revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via separata frånluftsvärmepumpar, vattenburen golvvärme.

Byggnadsår och ytor

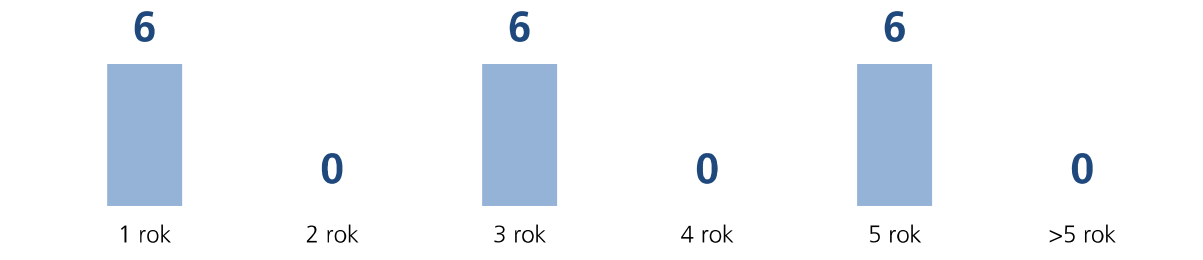
Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 6 småhus.
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 338 m², varav 1 338 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Komplettering av asfaltering	2021
Asfaltering utav körytor inom bostadsrättsföreningen	2019

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning	2026	Se underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Avfallshantering	SRV
Vatten	StockholmsVatten
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

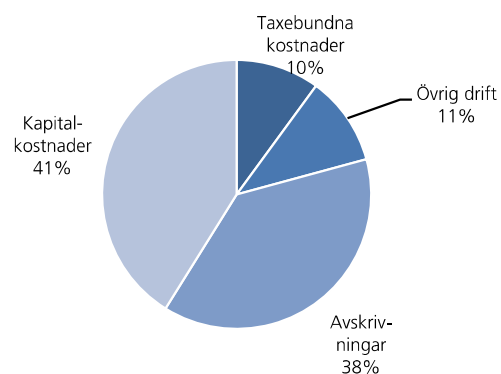
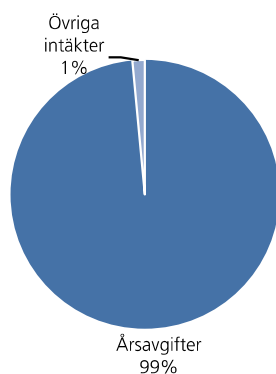
Under hösten 2022 genomfördes förhandling och omläggning av föreningens lån. Styrelsen beslutade efter förhandling och rådgivning att låsa föreningens lån på en treårperiod. Det förändrade ränteläget gjorde att en avgiftshöjning på 30% blev nödvändig. Detta även med anledning av att inga avgiftsjusteringar utförts sedan dess att föreningen bildades.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 30 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 066 360	983 491
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	757 652	749 820
Finansiella intäkter	3 915	280
Ökning av kortfristiga skulder	27 309	30 750
	788 876	780 850
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	259 563	313 426
Finansiella kostnader	497 660	382 567
Ökning av kortfristiga fordringar	383	1 988
	757 606	697 981
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 097 630	1 066 360
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	31 270	82 869

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten 2022 genomfördes förhandling och omläggning av föreningens lån. Styrelsen beslutade efter förhandling och rådgivning att låsa föreningens lån på en treårperiod. Det förändrade ränteläget gjorde att en avgiftshöjning på 30% blev nödvändig. Detta även med anledning av att inga avgiftsjusteringar utförts sedan dess att föreningen bildades.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	558	558	558	558
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 081	14 081	14 081	14 081
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	40	38	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	372	286	280	245
Soliditet (%)	71	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-457	-408	-361	-310
Nettoomsättning (tkr)	752	746	746	746

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 338 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	47 910 000	0	0	47 910 000
Fond för yttre underhåll	457 321	94 086	0	363 235
S:a bundet eget kapital	48 367 321	94 086	0	48 273 235
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 022 407	-94 086	-407 695	-1 520 626
Årets resultat	-457 458	-457 458	407 695	-407 695
S:a fritt eget kapital	-2 479 864	-551 544	0	-1 928 321
S:a eget kapital	45 887 457	-457 458	0	46 344 914

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-457 458
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 928 320
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-94 086
summa balanserat resultat	-2 479 864

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 479 864
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	752 221	746 424
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 431	3 396
Summa rörelseintäkter		757 652	749 820
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-183 619	-168 450
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 657	-125 263
Personalkostnader	Not 6	19 713	-19 713
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-461 802	-461 802
Summa rörelsekostnader		-721 364	-775 228
RÖRELSERESULTAT		36 288	-25 408
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 915	280
Räntekostnader och liknande resultatposter		-497 660	-382 567
Summa finansiella poster		-493 745	-382 287
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-457 458	-407 695
ÅRETS RESULTAT		-457 458	-407 695

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	63 828 201	64 290 002
Summa materiella anläggningstillgångar	63 828 201	64 290 002
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	63 828 201	64 290 002
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 988	1 988
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	848 500	978 400
Summa kortfristiga fordringar	850 488	980 388
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	249 553	88 000
Summa kassa och bank	249 553	88 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 100 041	1 068 388
SUMMA TILLGÅNGAR	64 928 242	65 358 390

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 910 000	47 910 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	457 321	363 235
Summa bundet eget kapital		48 367 321	48 273 235
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 022 407	-1 520 626
Årets resultat		-457 458	-407 695
Summa fritt eget kapital		-2 479 864	-1 928 321
SUMMA EGET KAPITAL		45 887 457	46 344 914
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 840 000	0
Summa långfristiga skulder		18 840 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	18 840 000
Leverantörsskulder		20 384	44 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	180 401	129 056
Summa kortfristiga skulder		200 785	19 013 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 928 242	65 358 390

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	746 364	746 364
Överlåtelse/pantsättning	5 796	0
Öresutjämnning	61	60
	752 221	746 424

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	5 431	3 396
	5 431	3 396

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	9 750	0
	Gård	0	3 633
		9 750	3 633
	Reparationer		
	Installationer	8 586	0
	Garage/parkering	0	9 100
		8 586	9 100
	Taxebundna kostnader		
	Vatten	58 073	53 561
	Sophämtning/renhållning	63 549	60 392
		121 622	113 953
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 661	41 764
		43 661	41 764
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	183 619	168 450
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 250	1 875
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 750	12 881
	Föreningskostnader	17 912	16 731
	Förvaltningsarvode	47 950	46 916
	Administration	9 554	2 440
	Konsultarvode	1 750	40 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 490	4 420
		95 657	125 263
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	-15 000	15 000
	Sociala kostnader	-4 713	4 713
		-19 713	19 713
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	449 955	449 955
	Markanläggning	11 847	11 847
		461 802	461 802

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	67 015 400	67 015 400
	Utgående anskaffningsvärde	67 015 400	67 015 400
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 725 398	-2 263 596
	Årets avskrivningar enligt plan	-461 802	-461 802
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 187 199	-2 725 398
	Planenligt restvärde vid årets slut	63 828 201	64 290 002
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 664 500	21 664 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 799 000	21 799 000
	Taxeringsvärde mark	9 563 000	9 563 000
		31 362 000	31 362 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 362 000	31 362 000
		31 362 000	31 362 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	40	40
	Klientmedel hos SBC	107 930	221 101
	Fordringar kreditfakturor	383	0
	Räntekonto hos SBC	740 147	757 259
		848 500	978 400
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	363 235	309 881
	Reservering enligt stadgar	94 086	53 354
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	457 321	363 235

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,700 %	18 840 000	18 840 000	2024-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		18 840 000	18 840 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-18 840 000	
		18 840 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 840 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	24 340 000	24 340 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	15 000	30 000
Sociala avgifter	4 713	9 426
Ränta	81 326	30 809
Avgifter och hyror	79 362	58 821
	180 401	129 056

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningens stadgar ska ses över och uppdateras i samråd med jurist från SBC och tas upp för stämmobeslut under 2023.

Styrelsens underskrifter

Huddinge den / 2023

Eric Jansson
Ordförande

Hanna Bergstedt
Ledamot

Hanna Högberg
Ledamot

Anmar Shawi
Ledamot

Aynor Torakai
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Lars Karlsson
Auktoriserad revisor

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 2022.

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 2022 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 granskningståtgärder 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 2022 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 *Revisorans 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 dag enligt digital signering

Lars Karlsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	970 280	746 364	746 000
Överlåtelse/pantsättning	0	5 796	0
Öresutjämning	0	61	0
Övriga intäkter	0	5 431	0
	970 280	757 652	746 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-5 000	-9 750	0
Städning enligt beställning	0	0	-4 000
Garage/parkering	0	0	-4 000
Gård	-5 000	0	-2 000
	-10 000	-9 750	-10 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	-13 000
Installationer	0	-8 586	0
	-10 000	-8 586	-13 000
Taxebundna kostnader			
Vatten	-60 000	-58 073	-51 000
Sophämtning/renhållning	-67 000	-63 549	-60 000
	-127 000	-121 622	-111 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-47 000	-43 661	-42 000
	-47 000	-43 661	-42 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 250	-1 000
Hyresförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-12 750	-15 000
Föreningskostnader	-17 000	-17 912	-13 000
Studieverksamhet	0	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-52 000	-47 950	-49 000
Administration	-2 000	-9 554	-2 000
Konsultarvode	0	-1 750	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 490	-5 000
	-93 000	-95 657	-90 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	0	15 000	-15 000
Arbetsgivaravgifter	0	4 713	-6 000
	0	19 713	-21 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-450 000	-449 955	-450 000
Markanläggning	-12 000	-11 847	-12 000
	-462 000	-461 802	-462 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-749 000	-721 364	-749 000
RÖRELSERESULTAT	221 280	36 288	-3 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 889	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	26	0
Låneräntor	-697 000	-497 660	-376 000
	-697 000	-493 745	-376 000
RESULTAT	-475 720	-457 458	-379 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se