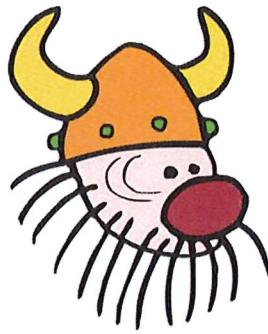


Årsredovisning 2024/25

HSB Brf Vikingen i Kista
Org. 702002-8218



Kallelse till ordinarie årsstämma

Medlemmarna i HSB:s brf Vikingen kallas härmed till årsstämma

Tid: Onsdagen den 19 november kl. 18:00
Plats: Folkets Husby, Edvard Griegsgången 16

Förslag till dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Val av mötesordförande
- § 3 Godkännande av dagordning
- § 4 Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- § 5 Val av två justerare att jämte ordföranden justera protokollet
- § 6 Fråga om kallelse behörigen skett
- § 7 Fastställande av röstlängd
- § 8 Styrelsens årsredovisning
- § 9 Revisorernas berättelse
- § 10 Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11 Fråga om ansvarsfrihet
- § 12 Beslut om resultatdisposition
- § 13 Arvode till, a) styrelseledamöter och suppleanter
b) revisorer
c) valberedning
d) fritidskommittè
- § 14 Val av styrelseledamöter samt suppleanter
- § 15 Val av revisorer
- § 16 Val av valberedning
- § 17 Val av fritidskommittè
- § 18 Erforderligt val av representation i HSB
- § 19 Inkomna motioner
- § 20 Stämmans avslutande

Välkomna
Styrelsen

Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Vikingen i Kista

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.
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
Flerårsöversikt	s. 11
Upplysning vid förlust	s. 12
Förändringar i eget kapital	s. 12
Resultatdisposition	s. 12
Resultaträkning	s. 13
Balansräkning	s. 14
Kassaflödesanalys	s. 16
Noter	s. 17
Underskrifter	s. 24

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

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 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens ändamål

Föreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Kista. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-07-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-18 hos Bolagsverket. Föreningen är momsregistrerad avseende parkeringsverksamhet samt frivillig skattskyldighet för uthyrning av lokaler.

Äkta förening

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

Fastigheterna

Föreningens fastigheter bebyggdes 1974 och består av 11 flerbostadshus samt två byggnader avsedda för förskoleverksamhet. Utöver detta finns ett varmgarage uppfört 2018-2020.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun	Adress
Kv Lofoten 2	1974	Stockholm	Lofotengatan 37-43
Kv Stavanger nr 1	1974	Stockholm	Stavangergatan 16-46
Kv Tromsö nr 1	1974	Stockholm	Parkeringsplatser Stavangergatan 2
Kv Tromsö nr 2	1974	Stockholm	Stavangergatan 4-14
Kv Tromsö nr 3	1974	Stockholm	Narviksgatan 3-19
Kv Tromsö nr 4	1974	Stockholm	Lofotengatan 9-35
Kv Tromsö nr 5	1974	Stockholm	Lofotengatan 1-7 (Garage)

12

Tomträtt

Tomträttsavtal finns till fastigheterna då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden per 2024-06-30 för samtliga fastigheter uppgår till 1.381.600/år. Avtalen gäller till och med 2033-06-30.

Lägenhetsfördelning

31 st 1 rum och kokvrå

7 st 1 rum och kök

79 st 2 rum och kokvrå

108 st 2 rum och kök

254 st 3 rum o h kök

77 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är alla 556 upplåtna med bostadsrätt, total BOA är 39 559 kvm. I föreningens stadgar finns ett bosättningskrav, vilket innebär att man måste vara folkbokförd i lägenheten.

Kommersiella lokaler

Inom föreningen finns 5 uthyrda lokaler:

Förskola	Lofotengatan 43	961 kvm	2027-09-30
Förskola	Lofotengatan 37	622 kvm	2040-03-31
Kontor	Lofotengatan 15	036 kvm	2025-09-30
Förråd	Lofotengatan 29	010 kvm	2025-12-31
Förråd	Stavangergatan 16	036 kvm	2026-04-30

Utöver dessa finns 42 extraförråd belägna i källare

Lokaler

Föreningen disponerar en lokal för egen verksamhet, Vikingen på Narviksgatan 19. Där arbetar fastighetssköterna och förvaltaren. I byggnaden finns även en samlingslokal som medlemmar kan hyra. Fritidskommiten har ett café på tisdagarna till självkostnad. Sista fredagen i månanden förutom juli och december håller fritidskommiten en aktivitet också detta till självkostnad. Barnaktiviteter anordnas ett antal söndagar. Inom föreningen finns 1 hobbyrum, 3 st grovtvättstugor, 10 st tvättstugor, bastu, gästlägenhet, samt ett flertal barnvagns- och cykelrum. På Stavangergatan finns en parkeringsplats med 108 platser, varav 10 st är för besökande, på Lofotengatan 1-5 finns ett garage med 154 platser varav 30 st i säkerhetsbur, på taket finns ytterligare 103 platser varav 10 st är besöksparkering.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår skadedjurs- samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Observera att detta är en försäkring för fastigheterna och att varje lägenhetsinnehavare skall ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg i händelse av brand, vattenskada, eller inbrott.



Fastighetslån

Under verksamhetsåret var drygt 110 miljoner kronor, fördelade på 11 lån föremål för konvertering. Målbilden vid konvertering är att reducera antalet lån genom att slå ihop mindre lån till större, vilket attraherar marknaden att ge oss bättre lånevillkor.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan omfattar 30 år (2019-2048). Syftet med planen är att kunna planera underhåll och avsättning till yttre fonden. Underhållsplanen uppdateras årligen i samband med budgetarbetet och beslut om årsavgiftens storlek för att säkerställa att erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Underhållet för 30 års perioden är beräknat till 59,4 miljoner, vilket ger ett underlag till årlig fondering med knappt 2 miljoner kronor.

Utfört underhåll

2005 Utbyte takpapp
2007 Utbyte manglar
2007 Fönsterbyte bångar och karmar
2007-2011 Nya hissar
2011 Vattenreningssystem
2012 Takfläktar
2012 Utbyte 20 entrédörrar
2015 Nya värmeväxlare i 3 undercentraler
2018 Inpassering och tvättstugebokning
2018 Balkongsidor bottenvångar
2019 Utbyte tvättmaskiner, tumlare och torkskåp
2020 3 nya undercentraler
2023 Högtrycksspolning köksstammar
2024 Förskolan Lofotengatan 43 nytt yttertak
2024 Förskolan målning väggar
2024 Förskolan Lofotengatan 43 installation av fettavkiljare
2024 Förskolan Lofotengatan 43 Ny ventilation
2025 Förskolan Lofotengatan 37-41 ny ventilation
2025 Förskolan Lofotengatan 37-41 nytt yttertak

Akalla Husby Nätort (AHN)

AHN:s ide är att i stadsdelarna Akalla och Husby i Stockholm skapa framtidens informations-samhälle. Samtliga boende, företag och samhällsfunktioner länkas samman i ett informationsnät för telefon, TV och datakommunikation. Infrastrukturen ska ge nya möjligheter för samhället att förbättra och utveckla nya tjänster och skapa förutsättningar för ökad service, trygghet och integration. Genom att själva äga och driva nätet kan vi upplåta nätet till flera operatörer, och på så sätt skapa konkurrens mellan operatörer för att få ned kostnaderna. I styrelsen ingår en ledamot samt en suppleant från varje förening som är medlem i AHN.



Sophantering

Föreningens fastigheter är anslutna till Sopsug i Husby-Akalla, som är en ekonomisk förening där föreningen är medlem och har styrelserepresentation, föreningens andel är 6%. Sopnedksten är anslutna till en central sopsugsanläggning. Från sopnedksten förs soporna med hjälp av vakuum genom rörledningar till en centralanläggning vid Helsingforsgatan.

Information

Bostadsrättsföreningen har flera kanaler för att på bästa sätt tillgodose medlemmar och utomstående behov av information. Föreningen har en egen hemsida där det mesta finns. www.vikingen.org Föreningens nyhetsbrev, Vi i Vikingen utkommer 5-10 gånger per år och är avsett enbart för medlemmarna och ger information i det korta perspektivet. Nyhetsbrevet speglar händelser, nyheter, allmän information samt olika tips. Vi i Vikingen upprättas av Styrelsen och förvaltaren och delas ut i alla brevlådor.

Portanslag ger brådskande information till våra boende och lokalhyresgäster. Föreningen har en egen Facebookgrupp där medlemmar kan kommunicera med varandra.

Avtal med leverantörer

Spetsudden svarar för teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, mark och trädgård. Den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckning och hyresadministration sköts av Simpleko. Städning av Narvik- och Lofotengårdarna sköts av Städa Rent AB och Stavangergårdarna av Tarjas Städ AB. Smart Park AB svarar för hyresadministration av uthyrning av samtliga platser samt parkeringsbevakning av alla gårdar, övriga avtal nedan,

El	Elkraft Sverige AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Kabel-TV	Tele2
Hissar	ITKAB
Jour	Dygnet Runt Sverige AB
Störningsjour	Bevakningsassistans AB
Passagesystem	Säkra Fastigheter AB

Stämmor och medlemsmöten

Sedan Ordinarie årsstämman den 2024-11-21 har Styrelsen utgjorts enligt nedan,

Styrelsens sammansättning

Anna Lundin	Stavangergatan 14	Ordförande
Bo Sundin	Stavangergatan 46	Ekonomiansvarig
Fia Christina Lundgren	Stavangergatan 46	vice ordförande
Camilo Brava Candia	Stavangergatan 14	Sekreterare
Volkan Demir	Stavangergatan 34	
Gheorghe Petraneanu	Stavangergatan 22	
George Aroyan	Stavangergatan 22	

u

Johan Lundberg	Lofotengatan 15	
Michael Gharafeh	Stavangergatan 20	
Zaheer Aslam	Narviksgatan 17	
Vakant	HSB Stockholm	HSB ledamot

I tur att avgå är Anna Lundin, Volkan Demir, Bo Sundin, Georges Aroyan samt Johan Lundberg. HSB ledamot utses av HSB Stockholm. Inga suppleanter valdes.

Revisorer

Ingegerd Elgenmark Narviksgatan 11 Ordinarie

Extern revisor

Kungsbron Borevision AB

Valberedning

Gökhan Özbek	sammankallande	Stavangergatan 18A
Elisabet Delang	sammankallande	Stavangergatan 16
Mohamad Aslam	sammankallande	Lofotengatan 9
Abubakar Butt	sammankallande	Narviksgatan 17
Syed Irfan Ali	sammankallande	Lofotengatan 31

Fritidskommitté

Ros-Marie Malmqvist	sammankallande	Narviksgatan 9
Elisabeth Nordström	sammankallande	Stavangergatan 26
Sadia Khan	sammankallande	Narviksgatan 11

Arvoden förtroendevalda

8,50 prisbasbelopp till Styrelsen

0,49 prisbasbelopp till Revisorerna

0,82 prisbasbelopp till Valberedningen

0,67 prisbasbelopp till Fritidskommittén

Prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring (1962:381), har för 2025 fastställts till 58.800 kronor. Samtliga arvoden exklusive sociala kostnader.

Styrelsemöten

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. I övrigt har styrelsen genomfört två markbesiktningar och en fastighetsbesiktning.

Föreningens firma har förutom av hela styrelsen tecknats av Anna Lundin, Bo Sundin, Fia Christina Lundgren och Camilo Brava Candia två i förening.



Fritidskommittén verksamhet

Fritidskommittén anordnar till självkostnad ett café i vikingen de flesta tisdagar 11-13. Sista fredagen varje månad utom juli och december anordnas en aktivitet också det i vikingen där medlemmarna kan äta, dricka och umgås tillsammans till självkostnad. Det kan bli allt från frågesport till karaoke. Eva och Rosie håller även i fiket till vår- och höststädningarna. Sadia har aktiviteter för barn i Samlingslokalen en söndag i månaden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 680 st. Tillkommande medlemmar under året var 52 och avgående medlemmar under året var 40. Vid räkenskapsårets slut fanns de 692 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 36 överlåtelser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förskolan Lofotengatan 37-41 sa upp sitt hyresavtal till upphörande 2025-09-30. Under uppsägningstiden letade båda parter efter ny hyresgäst. Under våren visade Stockholm Lära intresse att hyra lokalen och de var även intresserad att renovera hela lokalen och få ett snabbt tillträde för att renoveringen skulle genomföras under sommaren. Efter förhandlingar träffades ett avtal med den avflyttande hyresgästen om att tidigarelägga uppsägningsdatumet och nytt avtal med Stockholm Lära där de erhöll en hyresrabatt under ombyggnadstiden mot att de tecknade ett 15 årigt hyresavtal. Föreningen har därmed en stabil hyresgäst med ett långsiktigt hyresavtal, vilket säkrar föreningens hyresintäkter.

Ett återkommande problem är att bygg- och grovsopor dumpas i allmänna utrymmen och utanför portarna. Detta kostar föreningen mycket pengar. Invid återvinningsstationen på Narviksgatan ställs löpande bygg och grovsopor vilket inte är tillåtet.

Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts i förskolan Lofotengatan 37-41. Besiktningen uppvisade att luftmängden var otillräcklig för att bli godkänd för den barn- och personalbelastning som finns på skolan. Ett helt nytt modernt ventilationssystem har nu installerats och en godkänd OVK finns nu,

Cykelrummet i Stavangergatan 16 har tömts på cyklar och hyrts ut som förråd i enlighet med beslut på stämman. Cykelrummet i Narviksgatan 17 har också evakuerats och ligger för uthyrning. En brandskyddsbesiktning har genomförts och de anmärkningar som uppkommit är under åtgärdande.

Revisionsbesiktning av garagets sprinkleranläggning har genomförts utan några större anmärkningar.



Fastighetstaxering

2025

	Taxeringsvärde	Mark	Byggnad
Tromsö 4	150 130 000	31 274 000	118 856 000
Tromsö 3	90 951 000	18 951 000	72 000 000
Tromsö 1	73 000 000	15 000 000	58 000 000
Stavanger 1	158 199 000	32 000 000	126 199 000
Summa	472 280 000	97 225 000	375 055 000

2022

	Taxeringsvärde	Mark	Byggnad
Tromsö 4	232 108 000	76 638 000	155 470 000
Tromsö 3	143 390 000	47 390 000	96 000 000
Tromsö 1	115 000 000	38 000 000	77 000 000
Stavanger 1	251 000 000	83 000 000	168 000 000
Summa	741 498 000	245 028 000	496 470 000
Differens	64%	40%	76%

Dold tillgång

Utöver tillgångarna i balansräkningen finns en dold tillgång som utgörs av byggrätten på det nyuppförda garaget. Byggnaden har förstärkts för att möjliggöra en påbyggnad av minst sex våningsplan. Värdet av byggrätten är svårbedömt då dels fastigheten är tomträtt och användningen är klassad för parkeringsändamål.

Utfört underhåll

Yttertaget på Lofotengatan 37-41 har renoverats i enlighet med underhållsplanen.

Kvartalsvis har applicering av ett antimögelmedel skett runt bostadsfastigheterna detta medel har visat sig vara mycket effektivt mot råttor då de skyr doften. Arbeten efter den årliga fastighetsbesiktningen har genomförts. Hissar, ett antal styrdatorer, frekvensomvandlare och annan teknisk utrusning har under året bytts ut samt mindre reparationer efter den årliga revisionsbesiktningen. Ny asfalt på Stavangergården 30-24. Invändig renovering av förskolan Lofotengatan 43. Taggläsare har installerats till Gästlägenheten och Vikingen (Narviksgatan 19).

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under hösten har städentreprenören för Stavangergårdarna sagts upp och en ny upphandling har genomförts. Efter sammanställning av inkomna offerter har uppdraget gått till Städa Rent AB som tidigare städade Lofotengården och Narviksgården. Det nya städavtalet innebär en besparing om 150.000 kr årligen.

Delar av gården på Stavangergatan 43, infart till förskolans köksentré har fått ny asfalt.

Fönster på Stavangergatan 37-41 har bätratats.

Ett rörligt lån har slutamorterats med en miljon kronor.

Kommande projekt

Låssystem

Föreningens låssystem är i princip från 1974, några uppdateringar har skett. Leverantören kan inte längre tillhandahålla uppdateringar eller nya delningar. Vi har beslutat att inte byta ut låssystemet utan i stället bygga ut de beröringsfria läsarna i Aptussystemet. Planen är att på sikt kommer alla dörrar till allmänna utrymmen att vara försedda med en taggläsare. Fördelen med Aptussystemet är att det är mycket säkrare då en tappad eller stulen tagg enkelt kan spärras och taggarna kan få ändrad behörighet.

Solpaneler

Arbete pågår med att jämföra olika lösningar och teknik. Lönsamhetsberäkningar och identifiering vilka tak som skulle ge maximal effekt.

Frånluftsåtervinning

En första utredning har genomförts som bygger på att byggnaden Lofotengatan 23-29 blir pilotprojektet med en värmepumpsanläggning. Inom föreningen finns fyra undercentraler där värme produceras och fördelas varav Lofotengatan 23-29 är en av dessa.

Garaget

Entreprenaden är slutbesiktigad och godkänd. Garantitid till och med 2024-10-29. Det som kvarstår är att måla garagebyggnaden, en bygglovsansökan har skickats in till Stadsbyggnadskontoret.

Avgiftshöjning

Från och med den 1 juli 2024 höjdes månadsavgifterna med 5% föranlett av budget för 2024/25 som visar att räntekostnaderna är kvar på en hög nivå med en bedömd snittränta på 3,4%. Planerat underhåll enligt underhållsplanen kommer att genomföras för 2 miljoner kronor. Under 2025 har avgiften varit oförändrad och fastställd budget för 2025/26 har antagits utan någon avgiftshöjning.

Sopsugssamfälligheten där HSB Vikingen ingår har höjt avgiften med 5%.

Hyreshöjning för garaget

Ingen höjning av garage eller parkeringsplatser.

Utsikter för verksamhetsåret 2025/26

Fastställd budget för verksamhetsåret 2025-07-01 - 2026-06-30 uppvisar ett positivt kassaflöde med 4,0 miljoner. Resultat efter avskrivningar är ett underskott om 2,0 miljoner kronor. Låneräntorna är en miljon kronor lägre än f.g år.

För att uppvisa ett balanserat resultat efter avskrivningar skulle avgiften behöva höjas med 5,3%. Att uppnå en budget i balans det vill säga att månadsavgiften även skulle täcka avskrivningar är något som på sikt bör eftersträvas. Positiva kassaflöden kommer att användas i första hand för att amortera ned lånen.

Vi har valt att inte starta upp något projekt i avvaktan på att räntekostnaderna sjunker. Inga större underhållsarbeten är föremål för utförande under året.

Framtida utveckling

Föreningen behöver alltid arbeta med den långsiktiga planeringen för att underhålla och förbättra fastigheterna. Under rubriken projekt finns mer information. Andra viktiga faktorer att bevaka är förändringar i vårt närområde, samt politiska beslut som kan påverka föreningen. För att nämna några, skatter, miljöfrågor och kommunala taxor. 

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	42 824	39 604	37 477	35 889	35 310 132
	508	937	355	463	
Resultat efter fin. poster	-1 599 098	-4 395 743	-4 622 721	-5 631 645	-1 176 782
Soliditet (%)	59	59	58	59	59
Yttre fond	10 365	9 071 317	7 924 656	5 943 492	3 962 328
	176				
Taxeringsvärde	472 280	741 498	741 498	741 498	583 711 000
	000	000	000	000	
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	977	910	860	819	808
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,2	90,8	86,8	89,1	90,18
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 490	4 491	4 647	4 662	4 662
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 312	4 017	4 157	4 170	4 171
Sparande / kvm totalyta, kr	110	69	71	37	135
Elkostnad / kvm totalyta, kr	128	121	183	172	99
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	156	143	125	120	120
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	51	42	38	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	351	316	350	331	252
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,37	3,33	1,87	1,32	1,59
Räntekänslighet (%)	4,60	4,94	5,40	5,69	11,38

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 i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Underskottet i resultaträkningen inklusive avskrivningar uppgår till -1,5 miljoner kronor vilket är 2 miljoner bättre än fastställd budget. Likvidmässigt resultat uppgår till 4,4 miljoner kronor. 2,6 miljoner har investerats i förskolan Lofotengatan 43. Avskrivningarna uppgår till knappt 5,5 miljoner kronor, men de utgör ingen utbetalning som övriga resultatpåverkande poster.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-06-30
Insatser	2 969 758	-	-	2 969 758
Upplåtelseavgifter	610 516	-	-	610 516
Fond, yttre underhåll	9 071 317	-	1 293 859	10 365 176
Uppskrivningsfond	282 000 000	-3 000 000	-	279 000 000
Balanserat resultat	-27 479 003	-4 395 743	1 706 141	-30 168 605
Årets resultat	-4 395 743	4 395 743	-1 599 098	-1 599 098
Eget kapital	262 776 845	-3 000 000	1 400 902	261 177 747

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-30 168 605
Årets resultat	-1 599 098
Totalt	-31 767 703

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 803 482
Att från yttre fond i anspråk ta	-644 056
Balanseras i ny räkning	-32 927 129
	-31 767 703

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	42 824 508	39 629 671
Summa rörelseintäkter		42 824 508	39 629 671
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-29 981 941	-29 008 335
Övriga externa kostnader	8	-1 747 326	-1 490 054
Personalkostnader	9	-810 342	-685 010
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 979 274	-6 938 123
Summa rörelsekostnader		-38 518 883	-38 121 522
RÖRELSERESULTAT		4 305 625	1 508 149
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		87 347	111 088
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-5 992 070	-6 014 980
Summa finansiella poster		-5 904 723	-5 903 892
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 599 098	-4 395 743
ÅRETS RESULTAT		-1 599 098	-4 395 743

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	432 121 114	435 003 056
Maskiner och inventarier	12	361 178	54 495
Pågående projekt	13	4 562 686	2 239 502
Summa materiella anläggningstillgångar		437 044 978	437 297 054
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		437 045 478	437 297 554
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		666 733	620 874
Övriga fordringar	14	6 726	61 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3 112 831	3 046 885
Summa kortfristiga fordringar		3 786 290	3 729 560
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 714 271	7 057 824
Summa kassa och bank		4 714 271	7 057 824
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 500 560	10 787 384
SUMMA TILLGÅNGAR		445 546 039	448 084 938

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 580 274	3 580 274
Uppskrivningsfond		279 000 000	282 000 000
Fond för yttre underhåll		10 365 176	9 071 317
Summa bundet eget kapital		292 945 450	294 651 591
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-30 168 605	-27 479 003
Årets resultat		-1 599 098	-4 395 743
Summa ansamlad förlust		-31 767 703	-31 874 746
SUMMA EGET KAPITAL		261 177 747	262 776 845
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	117 434 091	67 406 406
Summa långfristiga skulder		117 434 091	67 406 406
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		60 167 315	110 234 125
Leverantörsskulder		1 760 356	2 493 361
Skatteskulder		32 303	0
Övriga kortfristiga skulder		11 836	9 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 962 391	5 165 049
Summa kortfristiga skulder		66 934 201	117 901 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		445 546 039	448 084 938

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 305 625	1 508 149
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 979 274	6 938 123
	10 284 899	8 446 272
Erhållen ränta	71 983	111 088
Erlagd ränta	-6 097 986	-5 966 836
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 258 896	2 590 524
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 366	1 290 814
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-794 760	996 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 422 770	4 877 880
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 727 199	-991 923
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 727 199	-991 923
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-39 125	-6 179 723
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-39 125	-6 179 723
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 343 554	-2 293 767
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 057 824	9 351 591
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 714 271	7 057 824

h

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Vikingen i Kista har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten, el 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 avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 2,5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 33,33 %
Installationer	10 %
Om- och tillbyggnad	1 - 3,5 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	38 639 112	35 994 816
Intäktsreduktion	-84 250	0
Hysesintäkter, lokaler	1 654 029	1 601 276
Hysesintäkter, p-platser	1 784 066	1 776 269
Övriga intäkter	547 432	83 586
Gemensamhetslokal	93 501	28 000
Överlåtelse-/pantsättningskostnad	73 799	49 684
Andrahandsuthyrning	116 819	96 040
Summa	42 824 508	39 629 671

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	120 436	0
Besiktning och service	315 174	294 241
Städning	1 425 481	1 234 918
Trädgårdsarbete	238 694	212 164
Snöskottning	109 174	228 222
Summa	2 208 960	1 969 546

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2024 - 2025	2023 - 2024
Lokaler	293 578	177 236
Gemensamma utrymmen	906 276	751 271
Tvättstuga	643 858	769 756
VVS	85 065	177 984
Värmeanläggning/undercentral	0	8 336
Installationer	1 120	7 945
Hiss	1 148 355	1 117 944
Mark/gård/utemiljö	145 152	3 342
Garage och p-platser	222 358	193 845
Försäkringsskador	1 070 644	1 263 286
Summa	4 516 406	4 470 942

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2024 - 2025	2023 - 2024
Planerat underhåll	644 056	509 623
Summa	644 056	509 623

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	5 283 434	5 367 223
Uppvärmning	6 424 880	6 323 553
Vatten	2 761 115	2 262 331
Sophämtning	1 620 991	1 576 261
Summa	16 090 420	15 529 368

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024 - 2025	2023 - 2024
Övrigt	2 281 429	2 391 051
Fastighetsförsäkringar	965 423	928 813
Tomträttsavgälder	1 381 600	1 381 600
Kabel-TV	810 641	796 132
Fastighetsskatt	1 083 005	1 031 260
Summa	6 522 099	6 528 856

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	194 813	234 143
Administration	1 028 290	823 488
Revisionsarvoden	45 661	42 927
Övriga förvaltningskostnader	265 041	118 201
Trivselåtgärder	16 441	66 373
It-tjänster	112 529	62 003
Konsultkostnader	0	66 230
Föreningsavgifter	84 550	76 690
Summa	1 747 326	1 490 054

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	616 724	566 124
Sociala avgifter	193 618	118 886
Summa	810 342	685 010

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	5 991 164	6 014 233
Övriga räntekostnader	906	747
Summa	5 992 070	6 014 980

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	503 195 245	503 195 245
Årets inköp	3 088 248	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	506 283 493	503 195 245
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-68 192 188	-61 263 149
Årets avskrivning	-5 970 190	-6 929 039
Utgående ackumulerad avskrivning	-74 162 378	-68 192 188
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	432 121 114	435 003 056
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	375 055 000	496 470 000
Taxeringsvärde mark	97 225 000	245 028 000
Summa	472 280 000	741 498 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	247 830	247 830
Inköp	315 767	0
Utgående anskaffningsvärde	563 597	247 830
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-193 335	-184 251
Avskrivningar	-9 084	-9 084
Utgående avskrivning	-202 419	-193 335
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	361 178	54 495

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 239 502	1 247 579
Årets inköp	5 727 199	991 923
Årets omklassificeringar	-3 404 015	0
Utgående anskaffningsvärde	4 562 686	2 239 502

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	4 801	3 393
Skattefordringar	1 925	44 182
Övriga fordringar	0	14 226
Summa	6 726	61 801

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2025-06-30	2024-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 768 301	1 661 512
Städning	50 146	47 869
El	282 872	285 061
Försäkringspremier	473 397	476 139
Kabel-TV	154 390	209 033
Vatten	21 461	20 371
Tomträtt	346 900	346 900
Inkomsträntor	15 364	0
Summa	3 112 831	3 046 885

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-06-30	SKULD 2025-06-30	SKULD 2024-06-30
Handelsbanken Stadshypote	2026-06-01	1,13 %	10 800 000	10 800 000
Swedbank	2027-01-25	2,76 %	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken Stadshypote	2026-07-30	0,97 %	3 700 000	3 700 000
Handelsbanken Stadshypote	2025-10-30	2,84 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken Stadshypote	2025-04-30	4,01 %		6 800 000
Handelsbanken Stadshypote	2025-09-01	4,47 %	5 217 700	5 217 700
Handelsbanken Stadshypote	2027-03-01	2,54 %	11 920 000	11 920 000
Handelsbanken Stadshypote	2026-06-01	1,12 %	8 880 300	8 880 300
Handelsbanken Stadshypote	2026-03-30	2,30 %	1 727 315	1 727 315
Handelsbanken Stadshypote	2026-04-30	2,49 %	2 425 000	2 450 000
Handelsbanken Stadshypote	2027-03-30	2,90 %	9 000 000	9 000 000
Handelsbanken Stadshypote	2025-12-30	3,40 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken Stadshypote	2026-03-30	2,30 %	1 817 000	1 817 000
Swedbank	2027-01-25	2,76 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	2025-04-30	4,04 %		15 500 000
Handelsbanken Stadshypote	2025-06-30	4,54 %		15 726 000
Handelsbanken Stadshypote	2025-06-30	4,54 %		9 288 125
Handelsbanken Stadshypote	2026-10-30	4,25 %	5 281 000	5 281 000
Handelsbanken Stadshypote	2026-10-30	4,25 %	4 533 091	4 533 091
Handelsbanken Stadshypote	2026-12-01	4,05 %	1 511 000	1 511 000
Handelsbanken Stadshypote	2026-12-01	4,05 %	16 489 000	16 489 000
Handelsbanken Stadshypote	2027-03-01	2,54 %	12 000 000	12 000 000
Handelsbanken Stadshypote	2027-03-01	2,54 %	15 000 000	15 000 000
Danske Bank	2028-06-30	2,67 %	25 000 000	
Danske Bank	2025-10-31	2,70 %	22 300 000	
Summa			177 601 406	177 640 531
Varav kortfristig del			60 167 315	110 234 125

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 177 476 406 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2025-06-30	2024-06-30
Uppvärmning	254 382	264 687
Utgiftsräntor	449 710	555 626
Vatten	238 905	205 179
Löner	156 366	106 693
Uppl kostn renhållningsavg	0	2 103
Beräknade uppl. sociala avgifter	171 361	97 478
Förutbetalda avgifter/hyror	3 651 667	3 727 783
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	165 500
Beräknat revisionsarvode	40 000	40 000
Summa	4 962 391	5 165 049

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	185 599 050	185 599 050



Underskrifter

KISTA, 8 - 11 - 2025

Ort och datum

Anna Lundin
Ordförande

Bo Sundin
Ekonomiansvarig

Camilo Bravo Candia
Sekreterare

Fia Christina Lundgren
~~Styrelseledamot~~ VICE ORDFÖRANDE

Georges Ghazaros Aroyan
Styrelseledamot

Gheorghe Petrineanu
Styrelseledamot

Johan Erik Lundberg
Styrelseledamot

Michael Sharafteh
Styrelseledamot

Zaheer Aslam
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 - 11 - 10

William Lindström
Revisor

Ingegerd Elgenmark
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Kista, org.nr. 702002-8218

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Kista för räkenskapsåret 20240701-20250630.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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. Risker 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.



Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Kista för räkenskapsåret 20240701-20250630 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10 / 11 2025

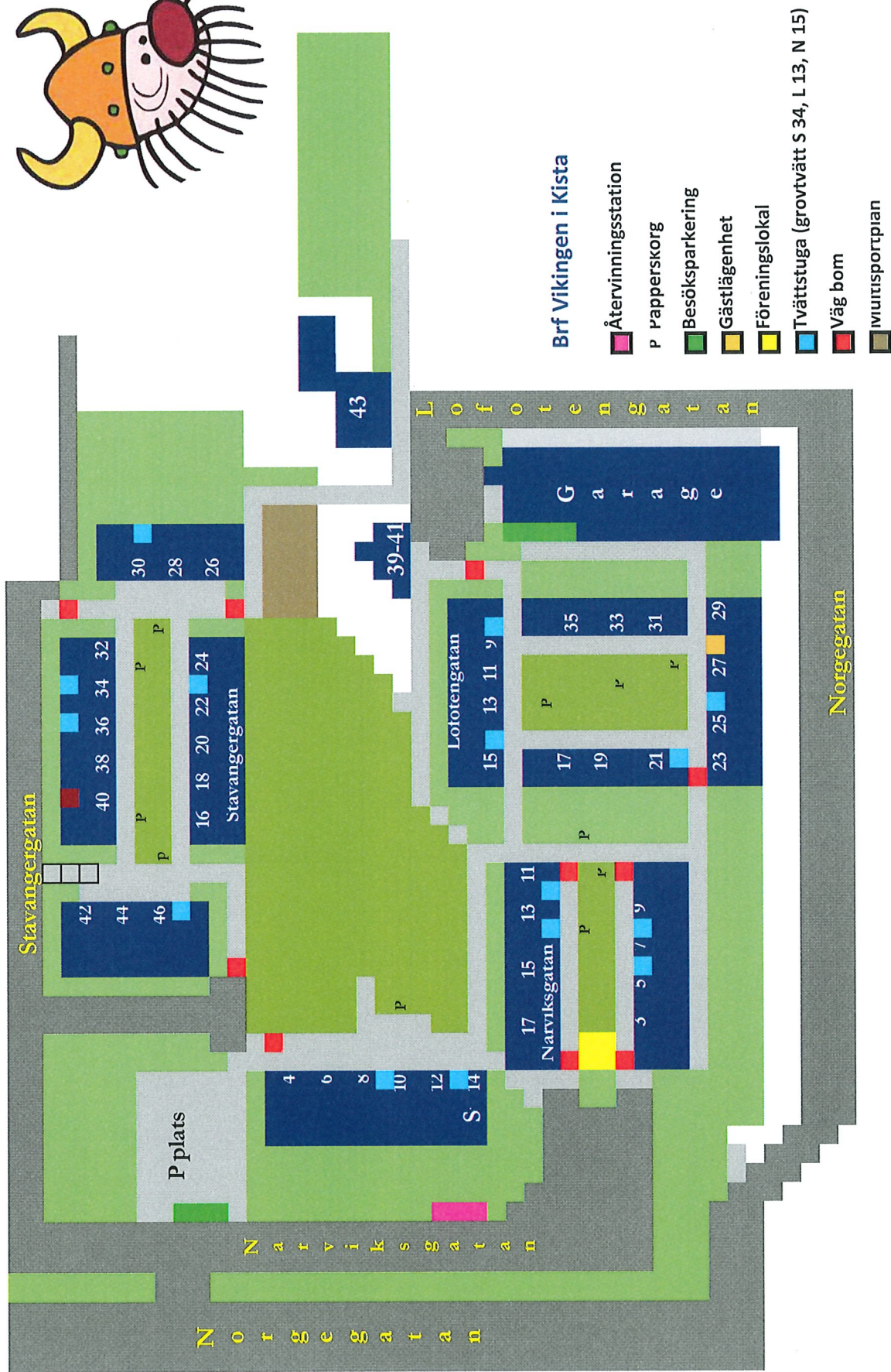
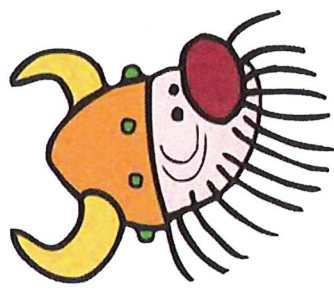


William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ingegerd Elgenmark
Av föreningen vald revisor





Fullmakt för ombud



Vid föreningsstämma har varje medlem en (1) röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en (1) röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en (1) röst. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Kan du inte komma på stämman kan du fylla i denna fullmakt och ge den till ditt ombud.

Ombud får endast vara person som är:

Medlemmens make/maka	Förälder
Myndigt barn	Syskon
Sambo	Annan medlem

Fullmakten **har lämnats till**

Du ska ha ett giltig ID kort och visa upp på stämman

Namn (texta för och efternamn)

Lgh nr (ej LMV nr)

Fullmakten **har lämnats av**



Namn (texta för och efternamn)

Lgh nr (ej LMV nr)

Jag ger ovanstående person fullmakt att företräda mig på Stämman den 2024-11-21

Ort/Datum _____

Namnteckning

Saknas giltigt ID kort eller lägenhetsnummer är
fullmakten ogiltig.