

Årsredovisning 2025/26

HSB Brf Vikingen i Kista

Org. 702002-8218

H1yoAD_aGg-rke1oCPd6fI

Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Vikingen i Kista

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

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
Medlemsinformation ..... s. 10
Flerårsöversikt ..... s. 10
Upplysning vid förlust ..... s. 11
Förändringar i eget kapital ..... s. 11
Resultatdisposition ..... s. 12

Resultaträkning ..... s. 13

Balansräkning ..... s. 14

Kassaflödesanalys ..... s. 16

Noter ..... s. 17

Underskrifter ..... s. 25

H1yoAD_aGg-rke1oCPd6fl

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.

Grundfakta om föreningen

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.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

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

Kv Stavanger 1	Stavangergatan 16–46
Kv Tromsö 1	Stavangerparkeringen
Kv Tromsö 2	Stavangergatan 4–14
Kv Tromsö 3	Narviksgatan 3–19
Kv Tromsö 4	Lofotengatan 9–35
Kv Tromsö 5	Lofotengatan 1–7 (garaget)
Kv Lofoten 2	Lofotengatan 37-43

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 finns ett bosättningskrav, vilket innebär att man måste vara folkbokförd i lägenheten.

Kommersiella lokaler

Inom föreningen finns 4 lokaler:

Förskola	Lofotengatan 43	961 kvm 2027-09-30
Förskola	Lofotengatan 37	622 kvm 2040-03-31
Förråd	Lofotengatan 29	010 kvm 2026-12-31
Förråd	Stavangergatan 16	036 kvm 2026-10-30

Utöver dessa finns 42 extraförråd belägna i källare

Lokaler

Föreningen disponerar en lokal för egen verksamhet, Vikingen på Narviksgatan 19. Där arbetar fastighetsskötarna och förvaltaren. Inom föreningen finns 3 st grovtvättstugor, 10 st tvättstugor, bastu, 2 gästlägenheter, 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.

H1yoAD_aGg-rke1oCPd6fl

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.

Styrelsens sammansättning

Ordinarie ledamöter

Fia Christina Lundgren	Stavangergatan 14	Ordförande
Gheorghe Petrineanu	Stavangergatan 22	Vice ordförande
Michael Gharafeh	Stavangergatan 20	Ekonomiansvarig
Zaheer Aslam	Narviksgatan 17	Ekonomiansvarig
Camilo Brava Candia	Stavangergatan 14	
Kristina Said	Narviksgatan 11	
Abubakar Butt	Narviksgatan 17	
Maria Ögren	Stavangergatan 46	
Marcus Fred	HSB Stockholm	HSB ledamot

I tur att avgå är Fia Christina Lundgren, Gheorghe Petrineanu, Michael Gharafeh, Zaheer Aslam samt Camilo Brava Candia. HSB ledamot utses av HSB Stockholm. Inga suppleanter valdes.

Valberedning

Valberedning

Syed Irfan Ali	Lofotengatan 31, sammankallande
Elisabet Delang	Stavangergatan 16
Mohamad Aslam	Lofotengatan 9
Semere Zeccarias	Stavangergatan 46

Fritidskommitté

Sadia Khan	Narviksgatan 11	Sammankallande
Ros-Marie Malmqvist	Narviksgatan 9	
Alveta Ramadani	Lofotengatan 33	
Tsighehanna Kaleta Andemicael	Narviksgatan 7	

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 2026 fastställts till 59.200 kronor. Samtliga arvoden exklusive sociala kostnader.

Revisorer

Ingegerd Elgenmark	Narviksgatan 11 Ordinarie

Extern revisor

Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-11-19.

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 Fia Christina Lundgren, Michael Gharafeh och Zaheer Aslam två i förening.

Fritidskommittén verksamhet

Sadia Khan har aktiviteter för barn i Samlingslokalen en söndag i månaden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

- **2025** Förskolan Lofotengatan 37-41 nytt yttertak
  Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning och hyresadministration	Simpleko
El	Elkraft Sverige AB
Hissar	Motum
Hyresadministration av uthyrning av samtliga platser samt parkeringsbevakning av alla gårdar	Smart Park AB
Jour	Dygnet Runt Sverige AB
Kabel-TV	Tele2
Passersystem	Säkra Fastigheter AB
Städning	Städa Rent AB
Störningsjour	Bevakningsassistans AB
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, mark och trädgård	Spetsudden
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

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%. Sopnedkasten är anslutna till en central sopsugsanläggning. Från sopnedkasten 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 utomståendes behov av information. Föreningen har en egen hemsida där det mesta finns. www.vikingen.org Föreningens nyhetsbrev, Vi i Vikingen utkommer 4-8 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under hösten 2025, ett flertal lägenheter erhöll anmärkningar, den i särklass vanligaste anmärkningen var att en mekanisk fläkt kopplats till ventilationskanalen. Efter idogt arbete med information om att anmärkningen är inre underhåll och återkoppling att åtgärd vidtagits har föreningen nu en godkänd ovk.

H1yoAD_aGg-rke1oCPd6fl

Postnord har gjort en genomgång av postmottagningen i föreningens fastigheter, med syfte att förbättra arbetsmiljön och kvalitén för samtliga postoperatörers brevbärare och boende samt möjliggöra att kunna dela ut större försändelser. Grund för deras krav var i ena stunden att bommar hindrade deras personal att dela ut post för att sedan helt mynna ut i att postboxar
måste installeras. De boxar som föreskrivs innebar inte att större försändelser kunde delas ut. Styrelsen konstaterade att volymen försändelser minskat stadigt Under 2020-talet har volymnedgången varit cirka 10 procent årligen. PTS (post och telestyrelsen) rapport visar att minskningen av brevvolymer går allt snabbare. I Danmark delades det sista fysiska brevet ut
den 30 december 2025, man kan förvänta sig motsvarande utveckling även i Sverige. Under våren kom sedan ett Krav från PostNord på att bostadsrättsföreningen måste installera
centrala postboxar i entréer om detta inte genomfördes skulle posten sluta att delas ut den 15 juni 2026, det gällde samtliga operatörer. Styrelsen beslöt att inte investera i postboxar utan
att avvakta digitaliseringen och att hantera postutdelningen genom att utse ombud som kunde hämta post på Postnord I Veddesta.

Vid styrelsens markbesiktning den 21 april beslöts att genomföra en markupprustning. Planteringar har varit ett gömställe för möss och råttor, skräp har samlats under buskar. Styrelsens ambition har varit att skapa öppna ytor för gemensam samvaro och öka säkerheten på gårdarna då ställen att gömma sig på minskar.
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. Revisionsbesiktning av garagets sprinkleranläggning har genomförts utan några större anmärkningar.

Allmän fastighetstaxering som genomförs var tredje år innebar en sänkning från 741,5 miljoner till 472,3 miljoner kronor.

Sopsugssamfälligheten där HSB Vikingen ingår har höjt avgiften med 14%.
En avgift om 250 kr/ år har införts för att erhålla tillgång till föreningens bastu, avgiften tas ut av alla som har tillgång till bastun.

Medlemsavgiften till HSB Stockholm betalas nu kollektivt av föreningen.

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
4 gungor har iordningställt på stora stavangergården.
Kvartalsvis har applicering av ett antimögelmedel skett runt bostads-fastigheterna 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.
Taggläsare har installerats till återvinningsrummet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
2024 övertog kommunerna ansvaret för insamling av förpackningar från hushåll och samlokaliserade verksamheter. Enligt den nationella lagstiftningen ska kommunerna
samla in avfall från pappers-, plast-, glas- och metallförpackningar fastighetsnära senast
den 1 januari 2027. Utgångspunkten i lagstiftningen är att avfallet ska samlas in på den fastighet där avfallet uppstår. Insamling kan även ske från en annan plats om insamling
från fastigheten inte är möjlig med hänsyn till trafiksäkerheten eller till fastighetens utformning eller lokalisering. Ett återvinningsrum har därför iordningställts på Narviksgården.

En ny gästlägenhet är under uppförande på Lofotengården, den kommer att ha ett riktigt kök och separat sovrum.

Kommentarer till årets resultat
Underskottet i resultaträkningen inklusive avskrivningar uppgår till -3 miljoner kronor vilket är 0,95 miljoner sämre än fastställd budget. Likvidmässigt resultat uppgår till 3,3 miljoner kronor vilket är 0.8 miljoner sämre än budget. Kostnaden för elkraft var 1,7 miljoner kronor högre än budget, det var priset på elkraften som varit avsevärt högre än budget.

Ett obeståndsärende har avgjorts i Tingsrätten som förpliktade medlemmen att ersätta HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Kista för dess rättegångskostnad med 249 579 kr jämte ränta, Obetalda avier 167 504 kr jämte ränta. Medlemmen har fortfarande inte betalt varför en ansökan om verkställighet har ingetts till Kronofogdemyndigheten.

Styrelsen beslutade att medlemsavgiften till HSB Stockholm skulle betalas av HSB Vikingen och inte som nu av varje bostadsrättshavare.

Det nya städavtalet har inneburit att kostnaden sänkts med 360.000 kr för städning och 140.000 kr för mattvätt.

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. Projektet är tillsvidare parkerat.

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. Projektet är tillsvidare
parkerat.

Avgiftshöjning

Under 2025 har avgiften varit oförändrad och fastställd budget för 2025/26 har antagits utan någon avgiftshöjning således två verksamhetsår utan avgiftshöjning.

Hyreshöjning för garaget

Ingen höjning av garage eller parkeringsplatser.

Utsikter för verksamhetsåret 2026/27

Fastställd budget för verksamhetsåret 2025-07-01 - 2026-06-30 uppvisar ett positivt kassaflöde med 3,9 miljoner Resultat efter avskrivningar är ett underskott om 2,3 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 6%. Att uppnå en budget i balans det vill säga att månadsavgiften även skulle täcka avskrivningar är något som på sikt bör eftersträvas. Positiva kassaflöden kan 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.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 678 st. Tillkommande medlemmar under året var 25och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 680 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 23 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025 - 2026	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023
Nettoomsättning	42 713 250	42 824 508	39 604 937	37 477 355
Resultat efter fin. poster	-3 014 009	-1 599 098	-4 395 743	-4 622 721
Soliditet (%)	59	59	59	58
Yttre fond	11 524 602	10 365 176	9 071 317	7 924 656
Taxeringsvärde	472 280 000	472 280 000	741 498 000	741 498 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	972	977	910	860
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,0	90,2	90,8	86,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 430	4 490	4 491	4 647
*Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 963	4 312	4 017	4 157
*Sparande / kvm totalyta, kr	98	122	69	71
*Elkostnad / kvm totalyta, kr	148	128	121	183
*Värmekostnad / kvm totalyta, kr	153	156	143	125
*Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	67	51	42
*Energikostnad / kvm totalyta, kr	370	351	316	350
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	3,37	3,33	1,87
Räntekänslighet (%)	4,56	4,60	4,94	5,40

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

* Från och med detta året så är garage ytan medräknad i nyckeltalen.

Upplysning vid förlust

Underskottet i resultaträkningen inklusive avskrivningar uppgår till -3 miljoner kronor vilket är 0,95 miljoner sämre än fastställd budget. Likvidmässigt resultat uppgår till 3,3 miljoner kronor vilket är 0.8 miljoner sämre än budget. Kostnaden för elkraft var 1,7 miljoner kronor högre än budget, det var priset på elkraften som varit avsevärt högre än budget.

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar finansiering av framtida åtgärder. Föreningen har ett positivt kassaflöde som kan nyttjas för investeringar och underhållsåtgärder.

Förändringar i eget kapital

	2025-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2026-06-30
Insatser	2 969 758	-	-	2 969 758
Upplåtelseavgifter	610 516	-	-	610 516
Fond, yttre underhåll	10 365 176	-	1 159 426	11 524 602
Uppskrivningsfond	279 000 000	-3 000 000	-	276 000 000
Balanserat resultat	-30 168 605	-1 599 098	1 840 574	-29 927 129
Årets resultat	-1 599 098	1 599 098	-3 014 009	-3 014 009
Eget kapital	**261 177 747**	**-3 000 000**	**-14 009**	**258 163 738**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-29 927 129
Årets resultat	-3 014 009
Totalt	**-32 941 138**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	1 803 482
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 176 082
Balanseras i ny räkning	-33 568 538
	-32 941 138

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2025 - 2026	2024 - 2025
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	42 713 249	42 824 508
Övriga rörelseintäkter		35 300	0
Summa rörelseintäkter		**42 748 549**	**42 824 508**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-31 938 833	-29 981 941
Övriga externa kostnader	9	-1 869 762	-1 747 326
Personalkostnader	10	-919 175	-810 342
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 268 308	-5 979 274
Summa rörelsekostnader		**-40 996 078**	**-38 518 883**
RÖRELSERESULTAT		**1 752 472**	**4 305 625**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 591	87 347
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 783 071	-5 992 070
Summa finansiella poster		**-4 766 480**	**-5 904 723**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-3 014 009**	**-1 599 098**
ÅRETS RESULTAT		**-3 014 009**	**-1 599 098**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2026-06-30	2025-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	427 962 013	432 121 114
Markanläggningar		0	0
Maskiner och inventarier	13	320 522	361 178
Pågående projekt	14	3 913 448	4 562 686
Summa materiella anläggningstillgångar		**432 195 983**	**437 044 978**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**432 196 483**	**437 045 478**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		343 027	666 733
Övriga fordringar	15	12 173	6 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 874 563	3 112 831
Summa kortfristiga fordringar		**3 229 763**	**3 786 290**
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 229 219	4 714 271
Summa kassa och bank		**5 229 219**	**4 714 271**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**8 458 981**	**8 500 560**
SUMMA TILLGÅNGAR		**440 655 464**	**445 546 039**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 580 274	3 580 274
Uppskrivningsfond		276 000 000	279 000 000
Fond för yttre underhåll		11 524 602	10 365 176
Summa bundet eget kapital		**291 104 876**	**292 945 450**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-29 927 129	-30 168 605
Årets resultat		-3 014 009	-1 599 098
Summa ansamlad förlust		**-32 941 138**	**-31 767 703**
SUMMA EGET KAPITAL		**258 163 738**	**261 177 747**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	77 800 000	117 434 091
Summa långfristiga skulder		**77 800 000**	**117 434 091**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	97 434 091	60 167 315
Leverantörsskulder		2 108 161	1 760 356
Skatteskulder		65 663	32 303
Övriga kortfristiga skulder		54 733	11 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	5 029 078	4 962 391
Summa kortfristiga skulder		**104 691 726**	**66 934 201**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**440 655 464**	**445 546 039**

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2025 - 2026	2024 - 2025
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 752 472**	**4 305 625**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 268 308	5 979 274
	8 020 779	**10 284 899**
Erhållen ränta	26 592	71 983
Erlagd ränta	-4 817 683	-6 097 986
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 229 688**	**4 258 896**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	546 526	-41 366
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	525 361	-794 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**4 301 575**	**3 422 770**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 419 313	-5 727 199
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 419 313**	**-5 727 199**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 367 315	-39 125
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-2 367 315**	**-39 125**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**514 948**	**-2 343 554**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**4 714 271**	**7 057 824**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**5 229 219**	**4 714 271**

H1yoAD_aGg-rke1oCPd6fl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Vikingen i Kista är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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 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:

Stomme och grund	1,44 %
El	2,50 %
Yttertak	2,50 %
Byggnad	1,00 %
Om- och tillbyggnad	1,00 - 3,50 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 10,00 %
Installationer	10,00 %

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 1 784 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

	2025 - 2026	2024 - 2025
Årsavgifter, bostäder	38 635 649	38 639 112
Intäktsreduktion	-98 291	-84 250
Hyresintäkter, lokaler	1 627 649	1 654 029
Hyresintäkter, p-platser	1 686 576	1 784 066
Övriga intäkter	463 025	427 910
Gemensamhetslokal	126 984	93 501
Överlåtelse/pantsättning kostnad	27 222	73 799
Andrahandsuthyrning	228 922	116 819
Övriga intäkter	15 513	119 522
Summa	**42 713 249**	**42 824 508**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Försäkringsersättning	35 300	0
Summa	**35 300**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025 - 2026	2024 - 2025
Fastighetsskötsel	6 005	120 436
Besiktning och service	211 736	315 174
Städning	1 108 544	1 425 481
Sotning	1 180	0
Brandskydd	120 100	0
Trädgårdsarbete	40 880	238 694
Snöskottning	279 000	109 174
Summa	**1 767 445**	**2 208 960**

NOT 5, REPARATIONER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Lokaler	30 840	293 578
Tvättstuga	514 284	643 858
Gemensamma utrymmen	1 057 230	906 276
VVS	11 178	85 065
Installationer	38 103	1 120
Hiss	1 598 618	1 148 355
Mark/gård/utemiljö	151 333	145 152
Garage och p-platser	178 394	222 358
Försäkringsskador	849 188	1 070 644
Summa	**4 429 168**	**4 516 406**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025 - 2026	2024 - 2025
Planerat underhåll	1 176 082	644 056
Summa	**1 176 082**	**644 056**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Fastighetsel	6 530 774	5 283 434
Uppvärmning	6 778 876	6 424 880
Vatten	3 041 321	2 761 115
Sophämtning	1 698 044	1 620 991
Summa	**18 049 015**	**16 090 420**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Fastighetsförsäkringar	959 210	965 423
Tomträttsavgälder	1 381 600	1 381 600
Kabel-TV	747 216	810 641
Övrigt	2 312 500	2 281 429
Fastighetsskatt	1 116 598	1 083 005
Summa	**6 517 124**	**6 522 099**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Förbrukningsmaterial	208 777	194 813
Administration	882 356	1 028 290
Övriga förvaltningskostnader	333 251	265 041
Revisionsarvoden	76 078	45 661
Trivselåtgärder	22 200	16 441
It-tjänster	96 495	112 529
Föreningsavgifter	83 806	84 550
Medlems- & föreningsavg	166 800	0
Summa	**1 869 762**	**1 747 326**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
*Styrelsearvoden	697 918	616 224
Styrelsearvoden	1 500	500
Sociala avgifter	219 757	193 618
Summa	**919 175**	**810 342**

*Avser arvoden som är utbetalda för föregående år samt arvode som är utbetalt för innevarande år.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 777 136	5 991 164
Övriga räntekostnader	5 936	906
Summa	**4 783 071**	**5 992 070**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2026-06-30	2025-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	506 283 493	503 195 245
Årets inköp	2 068 550	3 088 248
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**508 352 043**	**506 283 493**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-74 162 378	-68 192 188
Årets avskrivning	-6 227 652	-5 970 190
Utgående ackumulerad avskrivning	**-80 390 030**	**-74 162 378**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**427 962 013**	**432 121 114**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	375 055 000	375 055 000
Taxeringsvärde mark	97 225 000	97 225 000
Summa	**472 280 000**	**472 280 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2026-06-30	2025-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	563 597	247 830
Årets inköp	0	315 767
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**563 597**	**563 597**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-202 419	-193 335
Årets avskrivning	-40 656	-9 084
Utgående ackumulerad avskrivning	**-243 075**	**-202 419**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**320 522**	**361 178**

Ackumulerat anskaffningsvärde

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE	2026-06-30	2025-06-30
Ingående balans	4 562 686	2 239 502
Årets investeringar	1 419 312	5 727 199
Årets omklassificeringar	-2 068 550	-3 404 015
Summa pågående arbeten	**3 913 448**	**4 562 686**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2026-06-30	2025-06-30
Skattekonto	5 480	4 801
Skattefordringar	0	1 925
Övriga fordringar	6 693	0
Summa	**12 173**	**6 726**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2026-06-30	2025-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 791 977	1 768 301
Städning	0	50 146
El	0	282 872
Försäkringspremier	470 408	473 397
Kabel-TV	237 510	154 390
Vatten	22 405	21 461
Tomträtt	346 900	346 900
Inkomsträntor	5 363	15 364
Summa	**2 874 563**	**3 112 831**

H1yoAD_aGg-rke1oCPd6fl

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2026-06-30	SKULD 2026-06-30	SKULD 2025-06-30
Handelsbanken Stadshypote	2026-06-01	1,13 %		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
Handelsbanken Stadshypote	2026-09-02	2,59 %	5 000 000	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
Handelsbanken Stadshypote	2026-03-30	2,30 %		1 727 315
Handelsbanken Stadshypote	2026-04-30	2,49 %		2 425 000
Handelsbanken Stadshypote	2027-03-30	2,90 %	9 000 000	9 000 000
Handelsbanken Stadshypote	2025-12-30	3,40 %		5 000 000
Handelsbanken Stadshypote	2026-03-30	2,30 %		1 817 000
Swedbank	2027-01-25	2,76 %	5 000 000	5 000 000
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	25 000 000
Danske Bank	2028-05-02	2,70 %	22 300 000	22 300 000
Danske Bank	2029-05-31	2,97 %	22 000 000	
Danske Bank	2031-03-31	3,07 %	8 500 000	
Summa			**175 234 091**	**177 601 406**
Varav kortfristig del			97 434 091	60 167 315

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 175 234 091 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2026-06-30	2025-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 103	0
Uppvärmning	256 866	254 382
Utgiftsräntor	415 098	449 710
Vatten	267 259	238 905
Löner	64 970	156 366
Uppl kostn renhållningsavg	29 893	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	208 595	171 361
Förutbetalda avgifter/hyror	3 708 294	3 651 667
Beräknat revisionsarvode	40 000	40 000
Summa	**5 029 078**	**4 962 391**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2026-06-30	2025-06-30
Fastighetsinteckning	187 843 050	187 843 050

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-10-30.

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

Stockholm

Fia Christina Lundgren
Ordförande

Abubakar Muhammad Butt
Styrelseledamot

Bo Marcus Fred
Styrelseledamot

Camilo Bravo Candia
Styrelseledamot

Gheorghe Petrineanu
Styrelseledamot

Kristina Said
Styrelseledamot

Maria Ögren
Styrelseledamot

Michael Gharafeh
Styrelseledamot

Zaheer Aslam
Styrelseledamot

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

Ingegerd Elsa Katarina Elgenmark
Revisor

Kungsbron Borevision
William Lindström
Revisor

H1yoAD_aGg-rke1oCPd6fl



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.11.2026 14:35

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 04.11.2026 09:36

DOCUMENT ID:
rke1oCPd6fl

ENVELOPE ID:
H1yoAD_aGg-rke1oCPd6fl

DOCUMENT NAME:
HSB Brf Vikingen i Kista, 702002-8218 - Årsredovisning 2026-06-30.pdf
27 pages

SHA-512:
4890b47fc8658f736d78b806e55a4abef5130fa9e93c4389fb176e224485c744e8c0c397af992301a846e7e1e72f0840e70cabb17ff26c6e70f13a506933309d

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.	**MICHAEL GHARAFEH**	**Signed**	**04.11.2026 09:37**	**eID**	**Swedish BankID**
	tareqmicheal@gmail.com	Authenticated	04.11.2026 09:37	Low	IP: 94.191.136.250
2.	**GHEORGHE PETRINEANU**	**Signed**	**04.11.2026 09:56**	**eID**	**Swedish BankID**
	george.petrineanu@gmail.com	Authenticated	04.11.2026 09:56	Low	IP: 84.216.126.168
3.	**CAMILO BRAVO CANDIA**	**Signed**	**04.11.2026 10:48**	**eID**	**Swedish BankID**
	camilo.b.c@hotmail.com	Authenticated	04.11.2026 10:42	Low	IP: 155.4.14.35
4.	**BO MARCUS FRED**	**Signed**	**04.11.2026 14:04**	**eID**	**Swedish BankID**
	marcus.fred@hsb.se	Authenticated	04.11.2026 13:38	Low	IP: 194.237.107.234
5.	**Fia Christina Lundgren**	**Signed**	**06.11.2026 11:16**	**eID**	**Swedish BankID**
	lundgren.fia.christina@gmail.com	Authenticated	06.11.2026 11:15	Low	IP: 94.234.76.222
6.	**KRISTINA SAID**	**Signed**	**07.11.2026 10:06**	**eID**	**Swedish BankID**
	kristinasaid@hotmail.com	Authenticated	07.11.2026 10:06	Low	IP: 79.136.50.192
7.	**ZAHEER ASLAM**	**Signed**	**07.11.2026 10:09**	**eID**	**Swedish BankID**
	zaheerfotboll@gmail.com	Authenticated	07.11.2026 10:06	Low	IP: 79.136.50.43
8.	**Abubakar Muhammad Butt**	**Signed**	**07.11.2026 12:05**	**eID**	**Swedish BankID**
	abubutt79@gmail.com	Authenticated	05.11.2026 23:00	Low	IP: 187.15.114.166
9.	**ANNA MARIA ÖGREN**	**Signed**	**07.11.2026 12:13**	**eID**	**Swedish BankID**
	maria@creamaria.com	Authenticated	07.11.2026 10:34	Low	IP: 90.238.9.137
10.	**Ingegerd Elsa Katarina Elgenmark**	**Signed**	**08.11.2026 08:59**	**eID**	**Swedish BankID**

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ingegerd.elgenmark@brevet.se	Authenticated	08.11.2026 08:58	Low	IP: 213.113.45.192
11. WILLIAM LINDSTRÖM	**Signed**	**09.11.2026 14:35**	**eID**	**Swedish BankID**
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	09.11.2026 08:20	Low	IP: 83.248.225.31

* 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 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 2025-07-01 - 2026-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Kistas finansiella ställning per den 30 juni 2026 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

rJJj0PuTfe-B1MysCPdpMx

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 2025-07-01 - 2026-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingegerd Elgenmark
Förtroendevald revisor

rJJj0PuTfe-B1MysCPdpMx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.11.2026 14:34

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 04.11.2026 09:36

DOCUMENT ID:
B1MysCPdpMx

ENVELOPE ID:
rJJj0PuTfe-B1MysCPdpMx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Kista 2026-06-30 (1).pdf
2 pages

SHA-512:
d56748a1df9951145ee85d6e01a79c2b217665e42d91d3b9c15c4e0b1ef3ba4a06127e35674025b888cfecc2e2a1e026b01032687f12407862ec3bc0d9ae9d81

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Ingegerd Elsa Katarina Elgenmark**	**Signed**	**08.11.2026 08:57**	**eID**	**Swedish BankID**
ingegerd.elgenmark@brevet.se	Authenticated	08.11.2026 08:56	Low	IP: 213.113.45.192
2. **WILLIAM LINDSTRÖM**	**Signed**	**09.11.2026 14:34**	**eID**	**Swedish BankID**
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	09.11.2026 14:23	Low	IP: 213.88.193.73

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

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