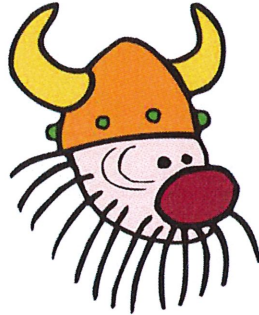


# Årsredovisning 2021/22

HSB Brf Vikingen i Kista

Org. 702002-8218



# Kallelse till ordinarie årsstämma

*Medlemmarna i HSB:s brf Vikingen kallas härmed till årsstämma*

Tid: Tisdagen den 6 december klockan 19:00  
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) fritidskommitté
- § 14 Val av styrelseledamöter samt suppleanter
- § 15 Val av revisorer
- § 16 Val av valberedning
- § 17 Val av fritidskommitté
- § 18 Erforderligt val av representation i HSB
- § 19 Förslag att 3 cykelrum ändras till uthyrningslokaler
- § 20 Inkomna motioner
- § 21 Stämmans avslutande

Välkomna  
**Styrelsen**

# 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.

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

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Föreningens fastigheter

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 Lofoten 2	Lofotengatan 41-43
Kv Tromsö nr 1	Stavangerparkeringen
Kv Tromsö nr 2	Stavangergatan 2-14
Kv Tromsö nr 3	Narviksgatan 3-19
Kv Tromsö nr 4	Lofotengatan 9-35
Kv Tromsö nr 5	Lofotengaraget

Tomträttsavtal finns till fastigheterna då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden per 2022-06-30 för samtliga fastigheter uppgår till 2 239 700 kr/år. Från och med 2023-07-01 sänks tomträttsavgälden till 1.381.600 kr/år. Avtalen gäller till och med 2033-06-30.

#### Lägenhetsfördelning och lokaler

31 st1 rum och kokvrå

7 st1 rum och kök

79 st2 rum och kokvrå

108 st2 rum och kök

254 st3 rum och kök

77 st4 rum och kök

Av dessa lägenheter är alla 556 upplåtna med bostadsrätt, total BOA är 39 559 kvm.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler:

Förskola L 43, 961 kvm                      2024-09-30

Förskola L 37, 622 kvm                      2025-09-30

Kontor L 15, 36 kvm                         2025-09-30

Föreningen är momsregistrerad avseende parkeringsverksamhet samt frivillig skattskyldighet för uthyrning av lokaler.

Föreningen disponerar en lokal för egen verksamhet, Vikingen på Narviksgatan 19. Där arbetar fastighetsskötarna och förvaltaren. I byggnaden finns även en samlingslokal som medlemmar kan hyra. Fritidskommiten har ett cafe på tisdagarna till självkostnad. Sista fredagen i månanden förutom juli och december håller fritidskommiten pub också detta till självkostnad. Inom föreningen finns 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.

#### Försäkring

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.

#### Underhållsplan

Underhållsplanen har under året reviderats, den nya planen omfattar 30 år, 2019-2048. Syftet med en underhållsplan är att kunna planera underhåll och storlek på avsättningen till yttre fonden.

Underhållet för 30 års perioden är beräknat till 59,4 miljoner, vilket ger ett underlag till årlig fondering med 1981,2 Kkr.

Underhåll under 30 år	59 434 914 kr
Årlig avsättning	1 981 164 kr

#### 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

Fastigheterna är anslutna till Sopsug i Husby-Akalla, som är en ekonomisk förening där föreningen är medlem och har styrelserepresentation, föreningens andel är 6%.

Sopnedkassen är anslutna till en central sopsugsanläggning. Från sopnedkassen 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](http://www.vikingen.org)

Föreningens nyhetsbrev, Vi i Vikingen utkommer 7-10 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. Under året har styrelsen genomfört ett möte med nyinflyttade i Vikingen.

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.

El	Elkraft Sverige AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Kabel-TV	Com Hem
Hissar	ITK AB
Jour	Dygnet Runt Sverige AB

#### Stämmor

Ordinarie årsstämma avhölls den 2021-11-16.

#### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2021-11-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anna Lundin	Ordförande
Bo Sundin	Ekonomiansvarig
Ros-Marie Malmkvist	Vice ordförande
Adriana Sobrado	Sekreterare
Volkan Demir	Ledamot
Georg Petrineanu	Ledamot
Arne Brovig	Ledamot HSB
George Aroyan	Suppleant
Johan Lundberg	Suppleant
Asif Hayat	Suppleant

I tur att avgå är ordinarie ledamöterna, Ros-Marie Malmkvist, George Petrineanu och Adriana Sobrado, samt suppleanterna George Aroyan, Johan Lundberg och Asif Hayat.

#### Revisor

Revisionsbolag har varit BoRevision AB med Ola Trané som ansvarig revisor.  
Intern revisor har varit Ingegerd Elgenmark med Sara Wottke Haque som suppleant.

#### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Erzbet Harsfalvi, Shaon Sajib samt Shuhel Rana, varav Erzbet Harsfalvi har varit sammankallande.

### Arvoden

Arvoden angett i prisbasbelopp har utgått med:

8,00 till Styrelsen	386 400 kr
0,49 till Revisorerna	23 667 kr
0,82 till Valberedningen	39 606 kr
0,57 till Fritidskommittén	<u>27 531 kr</u>
	477 204

Prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring (1962:381), har för 2022 fastställts till 48.300 kronor. Alla belopp exklusive lagstadgade sociala avgifter.

### Styrelsemöten

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. I övrigt har styrelsen genomfört två markbesiktningar och en fastighetsbesiktning.

Föreningens firma har förutom av hela styrelsen tecknats av Anna Lundin, Ros-Marie Malmqvist, Adriana Sobrado och Bo Sundin två i förening.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

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.

Sopsugssamfälligheten där HSB Vikingen ingår har höjt avgiften med 15%.

Fastighetsägarna i Järva, där vi deltar i trygghetsvandringen tillsammans med Stadsdelen Rinkeby-Kista har i maj 2022 genomfört en ny trygghetsvandring där man tittat på om det förekommer klotter, snubbelrisker, avsaknad av belysning, skräpigt eller andra brister där man kan skada sig.

Föreningen har fått ett avslag från Exploateringskontoret avseende friköp av tomträterna.

### Garageprojektet

Entreprenaden är slutbesiktigad och godkänd. Garantitid till och med 2024-10-29.

### 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.



### Underhåll

Kvartalsvis har applicering av ett antimögemedel skett runt bostadsfastigheterna detta medel har visat sig vara mycket effektivt mot råttor då de skrymmer doften.

Arbeten efter den årliga fastighetsbesiktningen har genomförts. En lekställning har iordningställt på Lofotengården. Efter upprepade problem med båda garageportarna har nya industriportar monterats. Mindre reparationer av asfaltytorna har vidgjorts. Planerat underhåll har minimerats till förmån för de eskalerade elfakturorna.

### Kommentarer till årets resultat

Underskottet i resultaträkningen inklusive avskrivningar uppgår till -5.6 miljoner kronor. Det är framförallt två poster som sticker ut och det är kostnad för el och vattenskador. Elkostnaden är 3,2 miljoner (75%) högre än fg år. Elförbrukningen under verksamhetsåret var 2% lägre än fg år. Sedan är det skador, där är kostnaden 1,6 miljoner kronor högre än fg år, av detta svarar 0,8 miljoner kronor för skador från fg år som slutfördes detta år. 0,345 miljoner kronor har föreningen erhållit från medlemmars försäkringar. Netto kostnader för skador således 1,25 miljoner kronor.

Föreningen har ett flexprisavtal för el. Priset för elkraft låses två månader i sänder och har under innevarande år varit fördelaktigt. Avtalet omfattar både elkraft och nät.

Avskrivningarna uppgår till 6,9 miljoner kronor, men de utgör ingen utbetalning som övriga resultatpåverkande poster.

### Kompletterande nyckeltal

#### Räntekänslighet

Föreningens samtliga låneräntor i förhållande till årsavgifterna ger ett värde för räntekänslighet. Föreningens låneportföljen som är föremål för konvertering under verksamhetsåret mot årsavgifterna om räntan ökar 1%.

Under 5 är mycket bra, över 10 mindre bra, över 20 = hög risk. Skuldkvoten indikerar också föreningens räntekänslighet. Det vill säga hur många procent månadsavgiften kan behöva höjas om räntan går upp en procent.

Under innevarande verksamhetsår är 94.219.325 kr föremål för konvertering vilket ger 2,9%, vilket är mycket bra.

#### Belåningsgrad

Föreningens belåning per kvadratmeter. Genom att dela föreningens skulder med total bostadsyta får man fram belåningsgraden som vanligtvis ligger mellan 0-12.000kr. Tumregeln är att allt under 5 000 kr/kvm är bra, över 10 000 kr/kvm bör man sätta sig in lite mer i varför belåningen är så hög

4.657 kr/Kvm HSB Vikingen, således bra.



#### Skuldkvot

Också skuldkvoten kan ge dig en riktlinje för hur tungt belånad föreningen är. En skuldkvot under 5 är bra, ligger den på mellan 10 till 15 är det dåligt och över 15 visar på att bostadsrättsföreningens ekonomiska situation är ohållbar.

(Långfristiga skulder / Nettoomsättning)

5,14 precis över bra.

#### Kassalikviditet

Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder, bra kassalikviditet anses vara 15% och däröver.

237 %, bra kassalikviditet.

#### Soliditet

Eget kapital genom totalt kapital, bra soliditet för ett bostadsbolag anses vara 40% och däröver.

59 %, god soliditet.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Under hösten 2022 har tre träd (Glanskörsbär) samt buskar (vit brokig cornell) planterats på marken mellan Lofotengatan 31-35 och garaget. Under garage entreprenaden togs dessa träd och buskar utanför balkongerna bort. Fastigheternas skalskydd kommer att förstärkas. Befintliga beröringsfria läsare och bokningstavlor kommer att bytas ut till nya med en bättre teknik. Nuvarande system arbetar med nyckeltaggar vilka kan kopieras och på så sätt utgöra hål i skalskyddet.

Under 2023 kommer Brf Vikingen att ansluta sig till Blåljuskod i samverkan vilket innebär att blåljuspersonal kan kontakta ledningscentralen och få tillgång till en speciell kod som gör att man snabbt kan komma in i byggnaderna vid akuta situationer. Detta blir en trygghet för våra medlemmar. Om en ambulans kommer till oss idag och den som är sjuk inte kan gå ned att öppna slår blåljuspersonalen sönder glasat i porten.

#### Avgiftshöjning

Avgifterna höjdes med 5% från 2022-07-01.

#### Utsikter för 2022/23

Kostnaderna för vattenskador ser ut att plana ut vi har budgeterat för innevarande år 2 miljoner konor som motsvarar cirka 3.600 kr per lägenhet.

### Kommande projekt

Styrelsen har några projekt på bordet som vi arbetar med men de är ännu ej färdiga.

Ett projekt innefattar energibesparande åtgärder och det är att ta till vara på all uppvärmd frånluft som vi idag skickar rätt ut i luften.

Vi undersöker också möjligheten till att installera solpaneler, detta förutsätter dock att vi lägger om taken då detta inte kan göras senare då vi måste flytta bort alla paneler för att byta ytskiktet.

Bastun är hårt sliten och den skulle behöva helrenoveras. Den är även onödigt stor. Vi vill se över möjligheten att bygga om den och kanske ge utrymme för en gästlägenhet.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 670 st. Tillkommande medlemmar under året var 74 och avgående medlemmar under året var 70. Vid räkenskapsårets slut fanns det 674 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 58 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 4830 kronor/per år och tillstånd).



## Flerårsöversikt

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning, Kkr	35 889	35 310	33 828	31 101	30 672
Resultat efter fin. poster, Kkr	-5 632	-1 177	-2 707	-9 347	-2 199
Soliditet, %	59	59	59	60	-6
Yttre fond, Kkr	5 943	3 962	1 981	-	-
Taxeringsvärde, Kkr	741 498	583 711	593 111	600 873	497 093
Bostadsyta, kvm	39 559	39 559	39 559	39 559	39 559
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	819	808	773	736	734
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 657	4 662	4 691	4 598	3 791
Genomsnittlig skuldränta, %	1,32	1,59	1,49	1,60	1,93
Belåningsgrad, %	41,13	51,63	51,35	49,50	205,30

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2021-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-06-30
Insatser	2 969 758	-	-	2 969 758
Upplåtelseavgifter	610 516	-	-	610 516
Fond, yttre underhåll	3 962 328	-	1 981 164	5 943 492
Uppskrivningsfond	291 000 000	-3 000 000	-	288 000 000
Balanserat resultat	-19 938 867	-1 176 782	1 018 836	-20 096 813
Årets resultat	-1 176 782	1 176 782	-5 631 645	-5 631 645
<b>Eget kapital</b>	<b>277 426 953</b>	<b>-3 000 000</b>	<b>-2 631 645</b>	<b>271 795 309</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-20 096 813
Årets resultat	-5 631 645
Totalt	<u>-25 728 457</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 981 164
Balanseras i ny räkning	-27 709 621
	<u><u>-25 728 457</u></u>

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2021-07-01 - 2022-06-30	2020-07-01 - 2021-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		35 889 463	35 310 132
Rörelseintäkter		461 102	120 228
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>36 350 565</b>	<b>35 430 360</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-30 555 095	-25 108 235
Övriga externa kostnader	8	-1 507 670	-1 197 914
Personalkostnader	9	-572 645	-617 001
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 901 600	-6 730 620
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-39 537 010</b>	<b>-33 653 770</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 186 444</b>	<b>1 776 590</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 445 200	-2 953 372
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 445 200</b>	<b>-2 953 372</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-5 631 645</b>	<b>-1 176 782</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5 631 645</b>	<b>-1 176 782</b>

# Balansräkning

	Not	2022-06-30	2021-06-30
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	11	448 395 374	357 189 674
Markanläggningar	12	0	11 117
Pågående projekt	13	0	97 849 258
Maskiner och inventarier	14	72 663	81 747
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>448 468 037</b>	<b>455 131 797</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>448 468 537</b>	<b>455 132 297</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		431 611	762 692
Övriga fordringar	15	92 157	164 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	3 163 086	2 927 129
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 686 854</b>	<b>3 853 825</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 694 755	8 717 925
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 694 755</b>	<b>8 717 925</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 381 609</b>	<b>12 571 749</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>461 850 146</b>	<b>467 704 046</b>

# Balansräkning

	Not	2022-06-30	2021-06-30
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 580 274	3 580 274
Uppskrivningsfond		288 000 000	291 000 000
Fond för yttre underhåll		5 943 492	3 962 328
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>297 523 766</b>	<b>298 542 602</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 096 813	-19 938 867
Årets resultat		-5 631 645	-1 176 782
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-25 728 457</b>	<b>-21 115 649</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>271 795 309</b>	<b>277 426 953</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	80 381 129	174 663 439
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>80 381 129</b>	<b>174 663 439</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	104 026 625	9 769 315
Leverantörsskulder		1 567 210	1 697 200
Övriga kortfristiga skulder		26 888	83 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	4 052 986	4 063 146
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>109 673 708</b>	<b>15 613 654</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>461 850 146</b>	<b>467 704 046</b>

## Kassaflödesanalys

	2021-07-01 - 2022-06-30	2020-07-01 - 2021-06-30
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 717 925</b>	<b>5 989 430</b>
Resultat efter finansiella poster	-5 631 645	-1 176 782
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	6 901 600	6 730 620
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 269 955</b>	<b>5 553 838</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	166 971	-724 147
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-197 255	-1 198 038
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 239 671</b>	<b>3 631 653</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-237 840	221 842
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-237 840</b>	<b>221 842</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-25 000	-1 125 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-25 000</b>	<b>-1 125 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>976 831</b>	<b>2 728 495</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 694 755</b>	<b>8 717 925</b>



# 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.

### Redovisning av intäkter

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

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde samt uppskrivning minskat med avskrivningar. 2019 gjordes en uppskrivning av byggnaden med hälften av det värderade marknadsvärdet, uppskrivningsfonden går mot eget kapital. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1-7,38 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Installationer	10 %
Garaget	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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>
Försäkringsersättning	344 903	0
Gemensamhetslokal	14 000	0
Gästlägenhet	60 100	14 350
Hysesintäkter, lokaler	1 398 190	1 591 159
Hysesintäkter, p-platser	1 739 596	1 575 491
Årsavgifter, bostäder	32 405 076	31 951 752
Överlåtelseavgift/pantsättning	117 384	84 409
Övriga fakturerade kostnader	89 990	39 843
Övriga intäkter	181 326	173 355
<b>Summa</b>	<b>36 350 565</b>	<b>35 430 360</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>
Bevakning	36 396	47 656
Fastighetsskötsel	243 476	143 448
Snöröjning och sandning	193 448	203 726
Städning och entrémattor	1 367 199	1 362 190
Övrigt	9 511	0
<b>Summa</b>	<b>1 850 030</b>	<b>1 757 020</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>
Försäkringsskador	2 600 283	965 931
Garage och p-platser	169 983	182 725
Gemensamma utrymmen	486 377	722 659
Hiss	906 547	816 035
Installationer	36 811	16 598
Lokaler	135 796	344 468
Mark/gård/utemiljö	14 881	35 962
Tvättstuga	745 502	659 859
VVS	120 789	25 685
Värmeanläggning/undercentral	2 974	11 093
<b>Summa</b>	<b>5 219 941</b>	<b>3 781 014</b>

<b>Not 5, Underhåll</b>	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>
Garage och p-platser	2 580	16 996
Gemensamma utrymmen	313 602	408 957
Lokaler	66 489	0
<b>Summa</b>	<b>382 671</b>	<b>425 954</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>
Fastighetsel	7 622 250	4 364 978
Sophämtning	1 495 723	1 250 941
Uppvärmning	5 328 242	5 302 847
Vatten	1 698 380	1 487 558
<b>Summa</b>	<b>16 144 595</b>	<b>12 406 324</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>
Fastighetsförsäkringar	743 740	675 665
Fastighetsskatt	969 544	918 314
Förvaltningsarvode	1 965 230	1 977 153
Kabel-TV	801 291	796 615
Tomträttsavgälder	2 239 700	2 239 700
Övrigt	238 354	130 476
<b>Summa</b>	<b>6 957 859</b>	<b>6 737 924</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>
Administration	520 070	437 215
Förbrukningsmaterial	130 601	110 491
Föreningsavgifter	70 630	69 019
Föreningskostnader	59 795	100 770
Konsultkostnader	293 347	295 024
Kundförluster	259 572	0
Revisionsarvoden extern revisor	37 327	38 572
Tele- och datakommunikation, kontorsmaterial	73 965	45 339
Trivselåtgärder	10 778	5 722
Övriga externa tjänster	51 585	95 762
<b>Summa</b>	<b>1 507 670</b>	<b>1 197 914</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>
Arvoden förtroendevalda	477 204	469 488
Sociala avgifter	95 441	147 513
<b>Summa</b>	<b>572 645</b>	<b>617 001</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 442 280	2 949 683
Övriga räntekostnader	2 920	3 689
<b>Summa</b>	<b>2 445 200</b>	<b>2 953 372</b>

<b>Not 11, Byggnad</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	403 984 634	402 327 762
Årets inköp	237 840	1 656 872
Omklassificeringar	98 704 976	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>502 927 450</u>	<u>403 984 634</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-46 794 959	-40 943 047
Årets avskrivning	-6 881 399	-5 851 912
Omklassificeringar	-855 718	
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-54 532 076</u>	<u>-46 794 959</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>448 395 374</u></u>	<u><u>357 189 674</u></u>

#### **Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	496 470 000	373 683 000
Taxeringsvärde mark	245 028 000	210 028 000
<b>Summa</b>	<b>741 498 000</b>	<b>583 711 000</b>

Not 12, Markanläggningar	2022-06-30	2021-06-30
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	111 225	111 225
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>111 225</u>	<u>111 225</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-100 108	88 984
Årets avskrivning	-11 117	-11 124
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-111 225</u>	<u>-100 108</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>11 117</u></u>

Not 13, Pågående projekt	2022-06-30	2021-06-30
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	98 704 976	100 674 520
Årets inköp	0	-221 842
Omklassificeringar	-98 704 976	-1 747 702
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>0</u>	<u>98 704 976</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>98 704 976</u></u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-855 718	0
Årets avskrivning	0	- 855 718
Omklassificeringar	855 718	
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>0</u>	<u>- 855 718</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>97 849 258</u></u>

<b>Not 14, Maskiner och inventarier</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	247 830	157 000
Inköp	0	90 830
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>247 830</u>	<u>247 830</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-166 083	-154 217
Avskrivningar	-9 084	-11 866
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-175 167</u>	<u>-166 083</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>72 663</u></u>	<u><u>81 747</u></u>

<b>Not 15, Övriga fordringar</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Skattefordringar	83 497	153 841
Skattekonto	173	172
Övriga fordringar	8 487	9 991
<b>Summa</b>	<b>92 157</b>	<b>164 004</b>

<b>Not 16, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
El	352 736	274 478
Försäkringspremier	380 609	349 904
Kabel-TV	156 880	204 118
Räntor	48 975	0
Städning	88 104	84 328
Tomträtt	561 425	561 425
Vatten	20 381	20 381
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 553 976	1 432 495
<b>Summa</b>	<b>3 163 086</b>	<b>2 927 129</b>

**Not 17, Skulder till  
kreditinstitut**

	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-06-30	2022-06-30	2021-06-30
Stadshypotek	2026-06-01	1,13 %	10 800 000	10 800 000
Swedbank	2023-04-25	1,47 %	7 500 000	7 500 000
Swedbank	2024-01-25	1,28 %	8 300 000	8 300 000
Swedbank	2023-04-25	1,50 %	8 000 000	8 000 000
Swedbank	2022-11-25	1,51 %	19 250 000	19 250 000
Stadshypotek	2026-07-30	0,97 %	3 700 000	3 700 000
Stadshypotek	2022-06-30	1,48 %		15 000 000
Stadshypotek	2023-01-30	1,55 %	2 368 750	2 393 750
Stadshypotek	2023-04-30	1,56 %	6 862 500	6 862 500
Stadshypotek	2023-06-01	1,59 %	3 131 250	3 131 250
Stadshypotek	2024-01-30	1,49 %	928 534	928 534
Stadshypotek	2023-09-01	1,57 %	5 217 700	5 217 700
Stadshypotek	2025-03-01	1,35 %	11 920 000	11 920 000
Stadshypotek	2026-06-01	1,12 %	8 880 300	8 880 300
Stadshypotek	2026-03-30	2,30 %	1 727 315	1 727 315
Stadshypotek	2026-04-30	2,49 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2023-03-01	1,59 %	8 100 000	8 100 000
Stadshypotek	2023-03-01	1,59 %	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	2023-03-30	1,56 %	9 362 500	9 362 500
Stadshypotek	2023-06-01	1,59 %	543 750	543 750
Stadshypotek	2023-06-30	1,52 %	1 726 875	1 726 875
Stadshypotek	2023-09-01	1,57 %	766 875	766 875
Stadshypotek	2023-12-30	1,41 %	5 250 105	5 250 105
Stadshypotek	2026-03-30	2,30 %	1 817 000	1 817 000
Stadshypotek	2022-10-30	1,50 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2023-06-30	1,52 %	5 156 000	5 156 000
Stadshypotek	2023-09-01	1,57 %	898 300	898 300
Swedbank	2024-01-25	1,28 %	5 700 000	5 700 000
Swedbank	2024-02-23	1,34 %	12 000 000	12 000 000
Nordea	2023-06-30	2,39 %	15 000 000	
<b>Summa</b>			<b>184 407 754</b>	<b>184 432 754</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			104 026 625	9 769 315

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2022/2023 omsätts vid förfall.

<b>Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Beräknat revisionsarvode	40 000	40 000
Förutbetalda avgifter/hyror	3 207 286	3 071 123
Uppvärmning	225 857	227 241
Utgiftsräntor	198 176	316 499
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	381 667	408 283
<b>Summa</b>	<b>4 052 986</b>	<b>4 063 146</b>


<b>Not 19, Ställda säkerheter</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Fastighetsinteckning	185 599 050	187 843 050
<b>Summa</b>	<b>185 599 050</b>	<b>187 843 050</b>



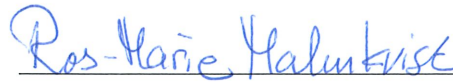


KISTA, 2022 - 10 - 25


Ort och datum



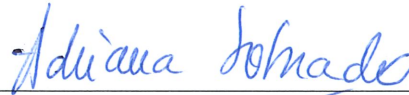
Anna Lundin  
Ordförande



Ros-Marie Malmkvist



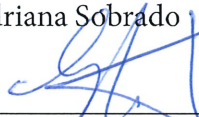
Bo Sundin



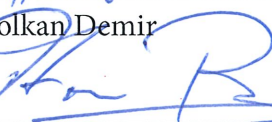
Adriana Sobrado



Volkan Demir



Georg Petrineanu



Arne Brovig  
HSB ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 10 - 26



BoRevision AB  
Ola Trané  
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 Brf Vikingen i Kista för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 2022 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 (ISA) 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### 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 2021-07-01 - 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 26 10 2022

  
.....  
Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
.....  
Ingegerd Elgenmark  
Av föreningen vald revisor

# Ordlista

**För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.**

**Anläggningstillgångar**, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**Avskrivningar**, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

**Balansräkningen**, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

**Förvaltningsberättelse**, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

**Kortfristiga skulder**, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

**Likviditet**, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

**Långfristiga skulder**, är skulder vars löptid överstiger ett år.

**Nyckeltal**, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

**Omsättningstillgångar**, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

**Resultaträkningen**, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

**Revisionberättelsen**, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

**Soliditet**, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

**Ställda pantar**, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

**Upplupna intäker**, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

**Upplupna kostnader**, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

**Överhypotek**, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

